

Lotissement L'Orée du Bourg

Commune de Ploumoguer

PA10

Règlement

DOSSIER n° : 11417

DEPOT INITIAL :

Juillet 2025

Maitre d'Ouvrage

Commune de Ploumoguer

2, rue de Verdun
29810 Ploumoguer

Maître d'œuvre :

URBATEAM

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

Paysagiste concepteur :
Mme Lormeteau Camille



Les règles applicables dans le lotissement sont :

Celles du plan de composition PA4

Ainsi que le règlement d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt du PC

Des précisions sont apportées concernant l'emprise au sol des constructions, la condition de desserte par les réseaux et la réalisation des clôtures sur voie et en limite séparatives.

Le lotissement comprend 5 lots. Ils sont réservés à la production de 5 logements.

Les surfaces approximatives des parcelles sont indiquées dans la section 2 du présent règlement.

La collecte des déchets : La collecte des déchets : Les bacs dédiés à la collecte des déchets ménagers ou des recyclables sont à déposer la veille du jour de collecte au(x) point de regroupement(s) indiqué dans le plan d'aménagement du lotissement. Les bacs sont à demander au service déchets dechets@ccpi.bzh ou 02 98 84 41 13. Conformément à la réglementation du la séparation des bio déchets à partir du 1er janvier 2024, chaque lot devra intégrer un espace dédié à la mise en place d'un composteur individuel (1m x 1 m).

Caractéristiques techniques de desserte par les réseaux

ARTICLE 4 : 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 des espaces communs, les eaux usées, l'énergie électrique, le téléphone "génie civil" et l'éclairage public.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des lots seront traitées par un puits d'infiltration individuel conformément au dossier déposé pour la gestion des eaux pluviales.

Chaque parcelle pourra être équipée d'un bac de récupération des eaux pluviales en sortie de gouttière dans la mesure où le trop plein d'eaux pluviales devra être raccordé au système d'infiltration. Une déclaration en mairie devra être faite si un système de récupération est utilisé en réseau domestique.

Systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux solaire, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière sera de 70%.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnements, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espace vert.

ARTICLE 11 – aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

- Les toitures à deux pans ardoise sont imposées pour les volumes principaux.
- Les volumes secondaires présenteront soit une toiture 2 pans ardoise, soit une toiture terrasse avec acrotère.
- Les terrasses devront être réalisées sur plots pour éviter limiter l'imperméabilisation et maintenir de la surface de plancher disponible. Elles seront limitées à 12 m².

CLOTURES

Des typologies de limite sont prédefinies 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 (pièce n°4). Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain. Les haies et talus existants devront être impérativement conservés.

Sont interdits :

- Les clôtures en avant des lots c'est-à-dire aux abords de l'allée centrale Jean Causeur
- Les plaques en béton préfabriquées y compris pour les soubassements
- les bâches utilisées comme système occultant
- le bâchage des talus

Clôtures en limite de l'allée Jean Causeur

► Toute clôture est interdite aux abords de l'allée que ce soit en limite directe ou en limite séparative en avant des lots

Seuls sont autorisés :

Des parterres végétaux à condition qu'ils ne dépassent pas 1 m de hauteur (voir volet architectural et paysager)

Le coffret technique s'integrera dans un habillage végétal réalisé et à la charge de l'aménageur. L'entretien de l'habillage végétal du coffret sera à la charge de l'acquéreur

Clôtures en limite séparative et fond de jardin (voir volet paysager):

SEULES SONT AUTORISES :

En limite séparatives : Les ganivelles accompagnées ou non de végétation (haie vive, arbustes d'au moins deux espèces différentes et plantes grimpantes persistantes). La hauteur des ganivelles ne doit pas excéder 1 m de hauteur.

Les ganivelles sont à la charge de l'aménageur et l'acquéreur s'engage à les entretenir.

En fond de jardin : Les talus existants, à l'Ouest des lots 1 à 3 et à l'Est des lots 4 et 5. Ils devront être conservés et entretenus par les acquéreurs.

AUTRES IMPLANTATIONS : Les pelouses synthétiques sont interdites

Seuls sont autorisés les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 5 m². Ils seront soumis à une déclaration préalable. Ils devront être constitués de matériaux en harmonie avec les lieux alentours

PORTEAILS ET PORTILLONS : Les portails et portillons sont interdits

LES BOITES AUX LETTRES INDIVIDUELLES GROUPEES : Afin de limiter les déplacements motorisés dans le lotissement, les boites aux lettres des lots seront regroupées en bordure de la rue Christian Le Berre, au point indiqué au plan de composition.

Section 2 – Tableau de répartition des surfaces

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

Adresse de parcelle	Surface (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
1	236	100
2	248	100
3	143	100
4	156	100
5	195	100
Total	978	500

Surface totale des lots 978 m²

Surface d'espaces publics 238 m²

Surface totale lotie 1 216 m²

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