

PA - 0 2 9 2 3 2 2 1 0 0 0 0 4

<p>Ville de QUIMPER Permis d'aménager « LES COTEAUX DE CUZON »</p>	<p>PA .10</p>
<p><u>RÈGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER / PLU - Zone UAc</u></p>	

Objet et champs d'application

Le présent règlement fixe les règles particulières de servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement (périmètre défini sur le plan de composition joint).

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la note de présentation, du règlement, du programme des travaux et du cahier des charges s'il existe.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Se référer au document en vigueur.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol admise sous condition

Se référer au document en vigueur.

Article 3 : Accès et voiries

La voie principale de distribution du projet se raccordera sur le boulevard de Kerveguen (uniquement accessible aux transports en communs) au niveau du giratoire par un accès existant. La voie principale, à structure lourde, recevant à terme un trafic de bus de Ville, rejoindra la route de Cuzon au niveau d'un rond-point à créer.

Une voie en impasse côté Sud, à structure classique, recevra à terme un trafic de récupération des ordures ménagères en divers points de collecte identifiée sur la PA.4 pour chaque lot.

Les accès imposés figurent au PA.4.

Des zones de parking non closes (5.00 m X 5.00 m) ou lorsque le projet architectural le justifie, les places de stationnement pourront être prévues en enfilade (à raison de 2,50m x 5,00m par place), sont à prévoir au sein de chaque lot et seront de préférence combinées avec l'entrée du garage.

Tout changement de la position des accès devra recevoir l'accord de l'aménageur ; les frais éventuels (administratifs, techniques, ...) seront supportés par l'acquéreur.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les lotis devront se brancher à leurs frais aux différents réseaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur. Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder l'habitation projetée aux réseaux existants.

Vu pour être annexé
à notre arrêté du
0 8 SEP. 2022
Mairie DE QUIMPER
Maire

Mairie de Quimper
D.S.U.H.
- 2 SEP. 2022
 URBANISME RÉGLEMENTAIRE
 COURRIER - ARRIVÉE

Chaque acquéreur devra vérifier l'implantation des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation de sa construction en conséquence, notamment l'implantation altimétrique pour les réseaux gravitaires. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

1 - alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable.

Chaque lot sera équipé d'un branchement équipé d'un citerneau, environ à 1m à l'intérieur des lots. Les compteurs seront installés par les acquéreurs en limite privative sur les lots après avoir fait les démarches nécessaires auprès du concessionnaire.

2 – assainissement

Il est précisé que les réseaux d'assainissement d'eaux pluviales et d'eaux usées ne sont pas étudiés pour desservir les caves et les sous-sols.

Les acquéreurs s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet le raccordement aux réseaux existants.

a – eaux usées :

Les eaux usées devront être conduites gravitairement vers le tabouret de branchement gravitaire construit au droit du lot.

Les acquéreurs devront justifier la faisabilité de ce raccordement gravitaire lors de l'élaboration de leur permis de construire. A défaut, ils prévoient un système de refoulement à leur frais.

b – eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle, suivant les modalités qui suivent.

Pour les lots 1,2,3,9,14,15,16, et 42 à 50 ; il conviendra une gestion à la parcelle par un ouvrage d'infiltration de type puisard avec trop-plein vers massif d'infiltration sous voirie, suivant étude du cabinet EGEO.

Pour les autres lots ; il conviendra une gestion à la parcelle par un ouvrage d'infiltration de type puisard sans trop-plein, suivant étude du cabinet EGEO.

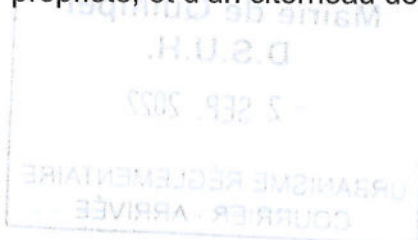
Pour le lot A, le dossier au titre de la Loi sur l'eau déposé par l'Aménageur, précise les caractéristiques des ouvrages de rétention-régulation avant rejet au branchement EP.

3 – déchets ménagers

Il est prévu un ramassage au porte à porte avec en plus des petites aires de présentations spécifiques des ordures ménagères. Aux jours de ramassage, les lots n°14 à 18 et 26 à 34 présenteront les bacs individuels de tri sélectif sur les points de regroupement réalisés sur le lotissement et précisés sur le plan de composition. Les résidents devront obligatoirement retirer leurs bacs au cours de la même journée que celle de la collecte. Ils devront veiller à une propreté permanente de cette aire de regroupement. Le lot A devra gérer ses ordures ménagères via une aire de présentation privative prévue dans le cadre de son permis de construire.

4 - électricité – téléphone

Chaque lot sera équipé d'un coffret de distribution en électricité, implantés en façade de propriété, et d'un citerneau de desserte téléphonique situé à l'intérieur de celui-ci.



La construction sur chacun des lots devra être raccordée, en souterrain, à ces équipements.

Article 5 : Caractéristiques des terrains – altitudes des constructions

Les caractéristiques des terrains sont définies au plan de composition (pièce PA.4).

Les surfaces mentionnées dans le tableau joint et sur le plan de composition sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot.

D'une manière générale, les acquéreurs devront limiter au maximum les déblais et remblais et justifier leurs réalisations éventuelles par l'adaptation au sol des constructions, terrasses et rampe d'accès éventuelles. Les éventuels travaux de remblais et déblais sur les lots devront se limiter aux seuls abords immédiats de la construction.

Article 6 et 7 : Implantations des constructions par rapport aux voies publiques, privées, emprises publiques et limites séparatives

Les constructions ainsi que les annexes de plus de 15m² d'emprise au sol devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition.

Les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² et de moins de 3.00m de hauteur ainsi que les piscines pourront être implantés hors de la zone constructible matérialisée au plan de composition, soit en limite soit en respectant un recul minimum de 2.00m par rapport aux limites séparatives et être implantés à plus de 5m des voiries et des espaces communs.

Dans la bande de constructibilité à simple RDC, les constructions seront implantées soit en limite de propriété soit à plus de 3.00 mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments devront être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Ces dispositions ne seront pas applicables lorsqu'elles s'opposent à la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Dans ce cas, les caractéristiques des baies pourront être conformes à celles du bâtiment d'origine, à défaut de respecter celles fixées ci-dessus.

Article 9 : Emprise au sol

Sans Objet

Article 10 : Hauteur et aspect des constructions

- Pour les lots 1 à 50, leurs volumes principaux seront obligatoirement recouverts d'une toiture ardoises naturelles ou zinc prépatiné foncé à 2 pans symétrique voisine de 45° (entre 40 et 45). Pour les toitures zinc foncé, celles-ci pourront descendre jusqu'à 30/35° de pente.

Les hauteurs au faîtage ainsi qu'à l'égout de toit seront de 8,50 m et 3,5 m.

D'un point de vue architectural, l'ensemble des futures maisons individuelles (volumes principaux) devront être d'une hauteur maximale de RdC + 1 ou R + combles. Des volumes secondaires (ex : garages ou avancées) traités en simple RdC (toiture plate ou monopente) seront autorisés en ardoises naturelles, zinc ou masqués par un relevé d'acrotère.

Par ailleurs, le plan de composition fait référence à des zones réservées au rez de chaussée uniquement, gabarit de 3.50m toitures terrasses avec acrotères ou 3.00m mono pente zinc à 20°.

A l'exception des lots 04 à 13, compte tenu de leur accès sud situés en contrebas des terrains et de la déclivité importante de ces lots, les sous-sols ne sont pas autorisés.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 3.00m au point le plus haut.

Mitoyennetés : cas particulier des lots n°1/2/11/12/15/16/21/22/27/28/29/30/40/41/42 à 47

Sur ces lots, si les constructions prévoient un volume secondaire implanté en limite, dans la bande rose matérialisée au plan de composition, il devra obligatoirement :

- être traité en toiture terrasse avec acrotère (garage ou volume secondaire de la maison)
- avoir la même hauteur (rez-de-chaussée et acrotère) à l'acrotère que le volume secondaire de la construction voisine. Pour remplir cette obligation, l'acquéreur devra se rapprocher du service urbanisme de Quimper, afin de vérifier si un PC a été déposé sur le lot voisin et d'obtenir sa hauteur à l'acrotère. Si aucun PC n'a été déposé sur le lot voisin, l'acquéreur est libre de fixer sa hauteur à l'acrotère, dans le respect des règles fixées par le présent règlement.

Cette disposition vise à maintenir la cohérence urbaine et un effet de continuité architecturale.

- Pour le lot A : toiture en deux pans ardoises naturelles ou zinc prépatiné avec pentes comprises entre 30 et 45°.

Article 11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

Se référer à la palette chromatique en annexe.

Clôtures :

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux, tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints, tout matériau recouvert de peintures brillantes et réfléchissantes, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures, si elles sont envisagées, seront obligatoirement réalisées comme suit :

1 – en bordure de l'espace public :

Muret en parpaings ou autres murets en béton, revêtus d'un enduit teinté dans la masse, et surmontés d'une couvertine. Les couleurs de l'enduit pourront être : ton pierre, blanc, ou beige-clair. Elles seront en harmonie avec les enduits du bâti. Ces murets enduits seront recouverts d'une couvertine, en métal (zinc ou alu), en dalles béton, ou bien en pierres. La teinte des couvertines sera de teinte claire similaire à celle des enduits du muret.

Ces murets auront une hauteur comprise entre 0.40 et 0.80m. Dans le cas d'un muret servant de soutènement par rapport au terrain naturel, une majoration de la hauteur de 80cm est autorisée.

Ces murets devront être doublés d'une haie ou d'un habillage végétal : Une haie arbustive ornementale ou une haie bocagère sont recommandées, telles que décrites à l'article 11-4 suivant.

Une petite clôture ajourée peut être rajoutée. Cette clôture complémentaire sera ajourée, non totalement opaque, et sera en bois ou en métal, de couleur bois ou sombre, en harmonie avec les teintes des enduits et couleurs du bâti et murets. Si cette clôture complémentaire est une clôture grillagée métallique, elle devra être soit en panneaux rigides, soit en rouleaux de treillis soudés, et sera en métal plastifié de couleur vert sombre, gris sombre, ou noir.

Toute clôture en PVC ou en matériau composite est interdite.

La hauteur totale (muret + clôture ajourée éventuelle) ne devra pas dépasser 1.50m, hormis dans le cas d'un soutènement à réaliser par rapport au terrain naturel où une majoration de 80cm est autorisée.

2 – en limite séparative entre les lots :

- soit, grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois, la clôture n'excédant pas une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non d'une haie vive constituée d'arbustes d'essence locale.
- soit, mur bahut d'une hauteur maximale de 1m éventuellement surmonté de lisses, grillages ou d'un système à claire-voie. La hauteur globale de la clôture n'excédera pas 1.80 m.

Toutefois, lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2 mètres pourra être réalisée côté jardin, sur une distance limitée à 4 mètres. Elle sera composée de panneaux de bois ou d'un mur de même nature que la construction.

Conservation des talus et végétaux existants ou à créer :

Les acquéreurs de ces lots auront l'obligation de conserver et d'entretenir les talus et les végétaux existants en limite de leur lot.

L'entretien de ces talus doit être fait dans les règles de l'art, par des élagages soignés n'impactant pas la durée de vie des différents arbres et arbustes du talus.

Si des travaux sur le talus sont envisagés hors du cadre d'une autorisation de construire, ils devront faire l'objet d'une autorisation en mairie.

Sur ces talus, seuls les arbres malades pourront être abattus et devront être obligatoirement remplacés par les mêmes essences. Tous les autres sujets devront obligatoirement être conservés par les acquéreurs des lots.

Article 12 : Aires de stationnements

Les accès imposés aux lots libres sont matérialisés sur le plan de composition. Des zones de parking non closes (5.00 m X 5.00 m) ou lorsque le projet architectural le justifie, les places de stationnement pourront être prévues en enfilade (à raison de 2,50m x 5,00m par place), sont à prévoir au sein de chaque lot et seront de préférence combinées avec l'entrée

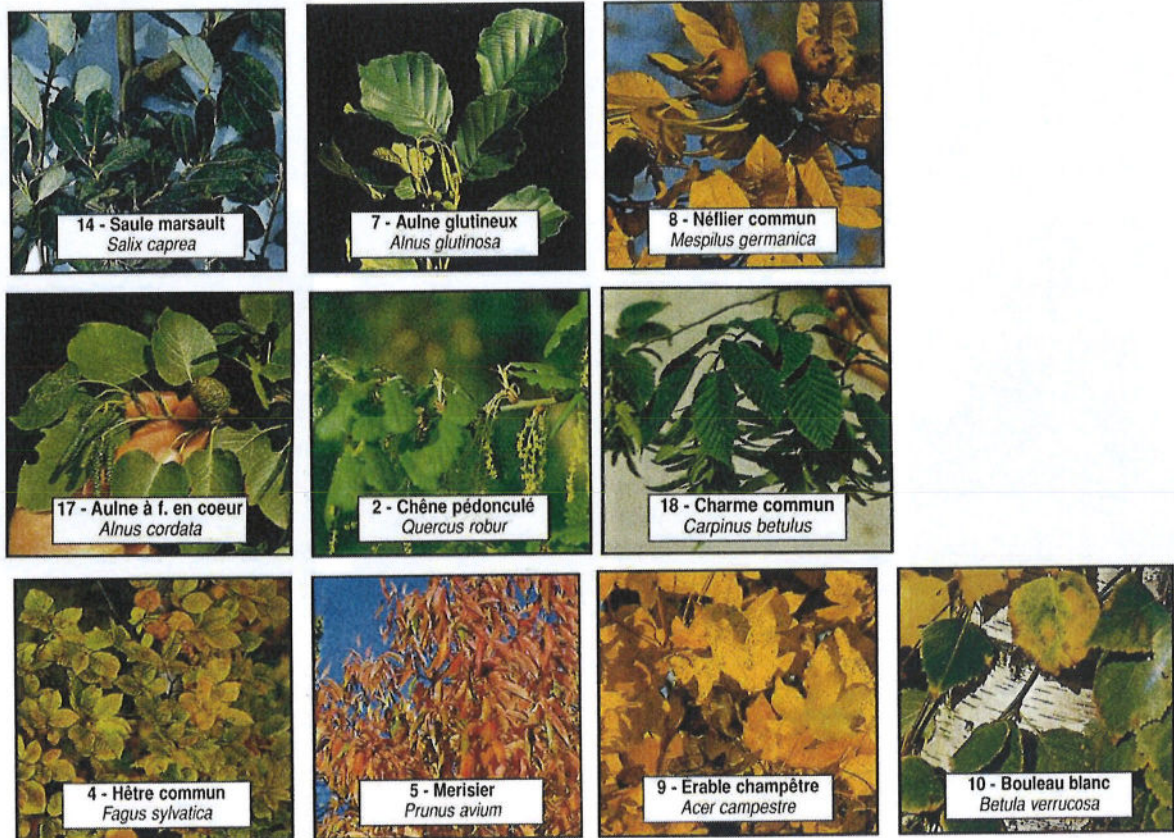
du garage.

Un portail de fermeture de cette aire de stationnement privatif sur ce lot pourra être installé en façade de voie, lorsqu'il est électromotorisé et télécommandé.

Tout changement de la position des accès devra recevoir l'accord de l'aménageur ; les frais éventuels (administratifs, techniques, ...) seront supportés par l'acquéreur.

Article 13 : Espaces libres et plantations

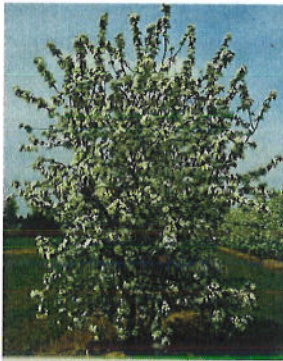
Il est prescrit ainsi sur les parcelles privées, pour les espaces libres et plantations, de planter des arbres d'essences locales et bocagères, fruitières, ou identiques à celles faites par l'aménageur sur les espaces publics du quartier. Par ailleurs, certaines essences seront interdites telles que l'herbe de la pampa, lauriers palme, bambous, conifères, bouleau et eucalyptus.



arbres bocagers divers possibles



arbres fruitiers divers possibles : noyer, figuiers, cerisiers, pruniers pêchers, poiriers, et pommiers, ...



Malus 'Red Sentinel'



Malus 'Butterball'



Malus 'Hillieri'



Malus 'Golden Hornet'



Malus 'Professor Sprenger'



Malus toringo sargentii



Malus 'John Downie'



Malus 'Butterball'



Deutzia 'Mont Rose'



Weigelia 'Bristol Ruby'



Syringa micro. 'Superba'



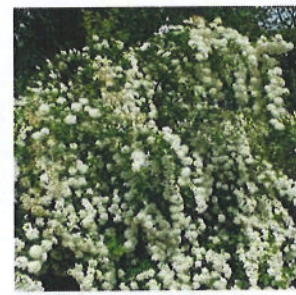
Abelia 'Edouard Goucher'



Deutzia 'Perle Rose'



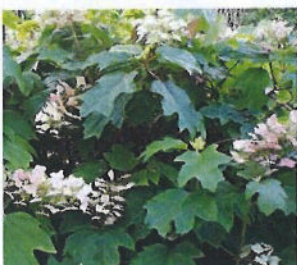
Deutzia x magnifica



Spiraea x vanhouttei



Spiraea jap. 'Anthony Waterer'



Hydrangea quercifolia



Hydrangea paniculata 'Unique'

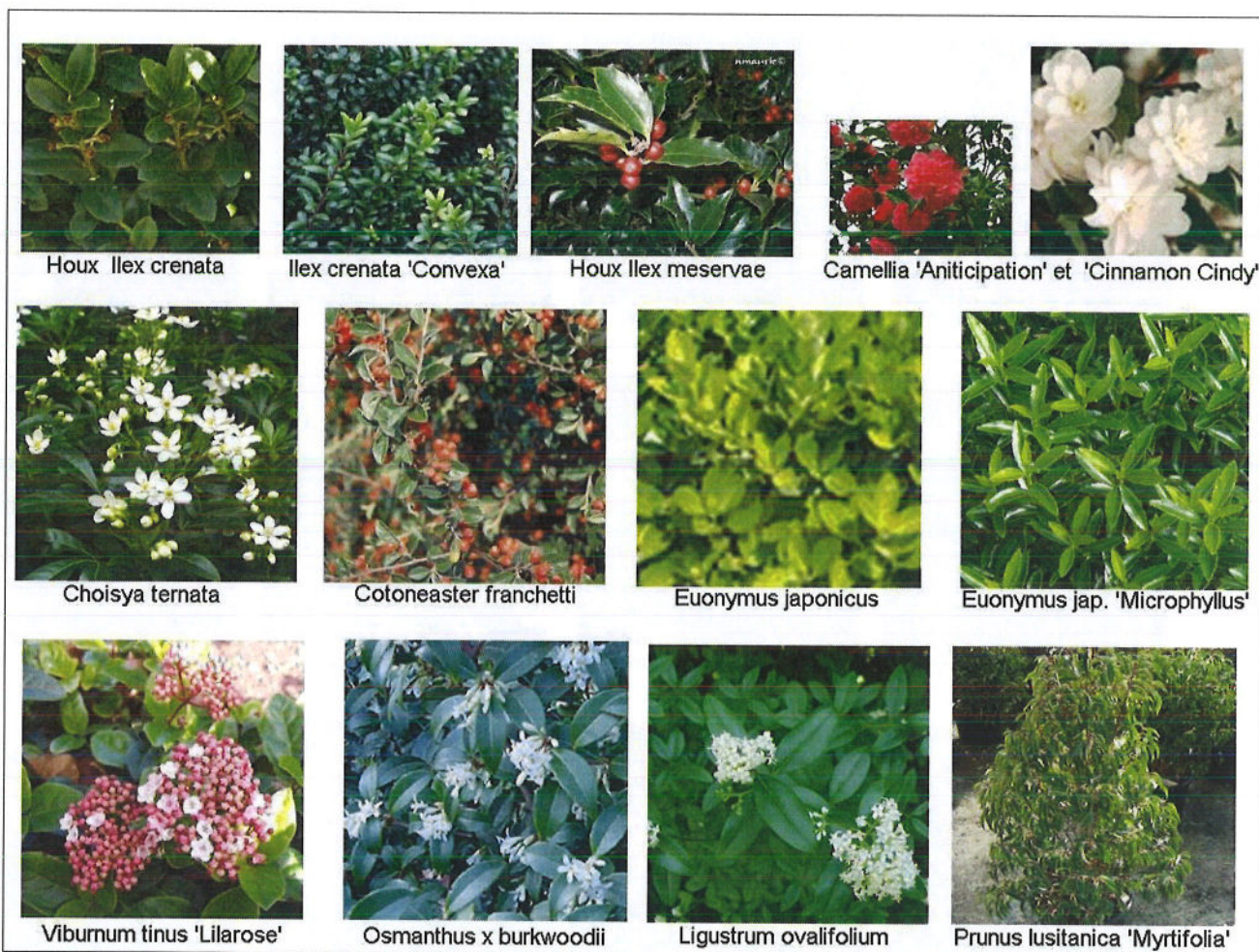


Abelia 'Francis Masson'



Spiraea billardii

Arbustes caducs



Arbustes persistants

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface au plancher maximale par lot sera :

N° Lot	Surface lot (m²)	Surface de plancher (m²)
1	541	160
2	490	160
3	414	150
4	402	170
5	389	170
6	410	170
7	385	170
8	404	170
9	553	170
10	416	170
11	416	170
12	431	170
13	472	170
14	419	150
15	455	170
16	582	170
17	470	150
18	460	150
19	505	160
20	490	160
21	561	170
22	542	170
23	587	170
24	626	170
25	484	160
26	430	150
27	532	160
28	582	170
29	548	170
30	450	150

31	425	150
32	425	150
33	642	170
34	470	150
35	490	160
36	464	150
37	391	150
38	419	150
39	450	150
40	432	150
41	630	170
42	639	170
43	599	170
44	677	170
45	479	160
46	421	150
47	481	160
48	573	160
49	740	170
50	695	170
Macro lot	2488	1800
Voirie		
Total	34 405 m²	9900 m²

LOTISSEMENT LES COTEAUX DE CUZON – COMMUNE DE QUIMPER

ANNEXE

PALETTE DE COULEURS

MISE EN COULEUR – ENDUIT

Afin d'assurer une bonne lecture des volumétries principales et secondaires ainsi que la mise en valeur des éléments d'accompagnement des façades (loggias, bandeaux, meneaux de couleurs, ...) il pourra être utilisé deux ou trois couleurs au maximum dans le plan général de coloration de la maison.

Deux principes ont été mis en place :

1 - Mise en couleur des éléments de fond de façade en harmonie (1 seule couleur dominante) ou en opposition (1 couleur dominante + 1 ou 2 couleurs secondaires).

2 - Mise en couleur des éléments de détail, porte d'entrée, menuiseries extérieures, ferronneries, garde-corps ..

Les enduits monocouches sont les matériaux les plus répandus pour les traitements de finition des façades. Proposition de teintes prises à titre d'exemple dans le nuancier WEBER BROUTIN ou équivalents (PRB – PAREX).

Ces nuanciers seront consultables lors des échanges avec l'architecte urbaniste conseil de la commune ou bien sur internet avec possibilité de visualisation volumétriques (couleurs et teintes d'enduits modifiables).



MAISONS TYPE – OSSATURE & BARDAGE BOIS



MAISONS DE TYPE TRADITIONNEL



La couleur des matériaux locaux de l'architecture traditionnelle

Bretagne/Poitou-Charente/Pays-de-la-Loire : la douceur d'un climat atlantique

Une étude historique et géographique de 24 couleurs d'enduits préconisées conformément à l'usage culturel régional.



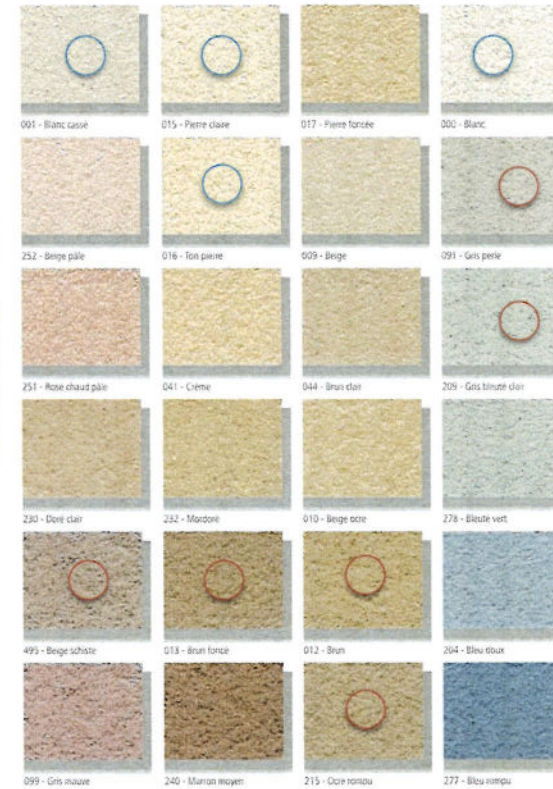
REF	COULEUR	Coeff. absorption radiance Alpha	Code RAL	REF	COULEUR	Coeff. absorption radiance Alpha	Code RAL
000	Blanc	0.21	9502 Y50R	099	Gris mauve	0.53	310 Y9R
001	Blanc cassé	0.21	1005 Y30R	204	Bleu doux	0.38	3020 R70R
009	Beige	0.29	1010 Y30R	209	Gris bleu clair	0.28	1502 G
010	Beige ocre	0.42	2020 Y25R	215	Ocre rompu	0.59	3010 Y25R
012	Brun	0.32	3020 Y20R	230	Occre clair	0.42	2010 Y40R
013	Brun foncé	0.61	3520 Y20R	232	Mordore	0.40	2020 Y30R
015	Pierre claire	0.22	1010 Y20R	240	Marron moyen	0.64	3010 Y40R
016	Ton pierre	0.24	1010 Y25R	251	Rose chaud pâle	0.20	1010 Y50R
017	Pierre forcée	0.30	2010 Y30R	253	Beige pâle	0.26	1050 Y60R
041	Crème	0.27	1010 Y30R	277	Bleu rompu	0.52	2530 R80B
044	Brun clair	0.42	2010 Y30R	278	Bleu vert	0.29	2005 B90G
091	Gris perle	0.40	1502 Y50R	495	Beige schiste	0.55	3020 Y41R

○ DOMINANTES BLANCHES / CLAIRES SUR VOLUME PRINCIPAL & GARAGES

○ TEINTES SECONDAIRES + FONCÉES SUR VOLUMES EN AVANCÉES CREUX/DETAILS ARCHITECTURAUX (BANDEAUX, MENEAUX...)

○ TEINTES TENDANCE NOIRE & GRIS FONCÉ OU CLAIR – ENDUIT / PEINTURE / BARDAGE SUR MENEAUX, VOLUMES EMERGENTS OU AVANCÉES

Palette des 24 couleurs régionales prédominantes



MAISONS DE TYPE CONTEMPORAIN