

# Département du Finistère - Commune de Trégunc

La clé des champs – Croissant Bouillet

Maître d'ouvrage - Société AFM Bretagne - 2 place de la gare - 29 870 LANNILIS

## Règlement

PA10

Document réalisé en avril 2023 / Dossier n°21-258

Géomètre – Ingénierie  
Le Bihan et Associés



Agence de Quimper  
33 avenue Léon Blum  
29 000 QUIMPER  
Tel : 02 98 52 20 13  
atelier.urba@gmail.com

Agence de Quimperlé  
54 impasse de Trévalaire  
29 300 QUIMPERLE  
Tel : 02 98 96 32 85  
atelier.urba@gmail.com

Urbaniste OPQU  
Atelier d'Urbanisme de Bretagne



Agence de Quimper  
33 avenue Léon Blum  
29 000 QUIMPER  
Tel : 02 98 52 20 13  
atelier.urba@gmail.com

Agence de Quimperlé  
54 impasse de Trévalaire  
29 300 QUIMPERLE  
Tel : 02 98 96 32 85  
atelier.urba@gmail.com

Paysagiste-Concepteur  
Elise Claudic



Agence de Quimper  
28, rue Henri IV  
29000 QUIMPER  
Tél. 06.89.39.14.28  
elise.claudic@gmail.com

<b>SECTION I .....</b>	<b>2</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
OBJET DU REGLEMENT.....	2
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	2
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS	2
<b>SECTION II .....</b>	<b>3</b>
<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS .....	3
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....	3
<b>SECTION III : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE .....	3
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	4
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	5
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	6
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	7
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	7
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL .....	8
ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	8
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES .....	9
ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT .....	15
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	15
<b>SECTION IV : BORNAGE ET SURFACE DU LOT .....</b>	<b>16</b>
<b>SECTION V : SERVITUDES .....</b>	<b>16</b>

# SECTION I

## DISPOSITIONS GENERALES

### OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement.

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 notice de présentation, du règlement, du cahier des charges s'il existe et du programme des travaux. L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au lotissement situé :

Commune : Trégunc

Adresse : Croissant Bouillet

Cadastre : ZD n°265p.

Pour une superficie de : 21 442 m<sup>2</sup>

### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Ce règlement complète les règles d'urbanisme de la zone 1AUhb du P.L.U. de la ville de Trégunc. En cas de contradiction seule la règle la plus contraignante s'impose.

## SECTION II

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de TRÉGUNC

#### ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de TRÉGUNC

Sont admises sur les lots les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Ces constructions pourront accueillir des activités libérales, compatibles avec de l'habitat, sous réserve de prévoir le stationnement nécessaire sur les lots concernés.

## SECTION III : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de TRÉGUNC

La composition de la voirie figure sur les documents graphiques, où est présentée la nature des espaces communs. La voirie respectera les emprises fixées dans ces documents.

L'accès au lotissement sera créé depuis l'impasse des Hirondelles au Nord.

Les accès prévus pour les lots figurent sur le plan de composition du lotissement. Chaque accès sera aménagé par l'acquéreur à l'entrée de son lot.

L'emplacement de cet accès est figé au plan de composition.

Toutefois, les demandes de déplacement d'accès pourront **ponctuellement** être étudiées par le lotisseur. Toute modification de cet emplacement devra être justifiée et servir le projet architectural et/ou une meilleure insertion dans le site au plus proche du terrain naturel et devra obtenir l'accord du lotisseur. Si la demande de l'acquéreur est validée par le lotisseur, le déplacement de l'accès pourra être réalisé, à condition que l'ensemble des frais soient pris en charge par l'acquéreur (Frais d'études, de déplacement de coffret, branchement, etc.)

## ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les lotis devront se brancher 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.

Chaque acquéreur devra vérifier la hauteur (fil d'eau) des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation altimétrique de sa construction en conséquence. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

Les lots seront raccordés aux réseaux suivants :

- **Eau potable** : Branchement en attente sur le lot.
- **Electricité basse tension** : Branchement en attente sur le lot.
- **Téléphone** : Branchement en attente sur le lot.
- **Assainissement - Eaux usées** :

Sur chaque lot, les eaux usées seront gérées individuellement à la parcelle, par l'acquéreur. La gestion s'effectuera conformément à l'étude d'assainissement.

Cette étude constitue un préalable, chaque acquéreur devra faire réaliser à sa charge un complément d'étude afin de définir les dimensions, positionnements, etc. de son système en compatibilité avec son projet de construction.

- **Eaux pluviales** :

Le dossier Loi sur l'Eau ayant identifié l'inaptitude du terrain à l'infiltration des eaux pluviales, chaque lot devra diriger ses eaux pluviales vers la voirie du lotissement (ruissellement en surface).

- **Défense Incendie** :

Elle sera assurée conjointement par :

- Un poteau incendie existant (n°PI29146-00042), situé rue des chênes, à 340 mètres du dernier lot, fournissant un débit de 38m<sup>3</sup>/h sous 1 bar (données du SDIS 29)
- Une réserve souple de 60m<sup>3</sup>/h, installée à l'entrée du lotissement. Elle sera dotée d'une clôture périphérique pour la protéger de toutes dégradations et d'un portillon d'accès avec cadenas pompier.

- **Collecte des ordures ménagères :**

Les ordures ménagères seront traitées sous forme de point de regroupement des conteneurs individuels, dont les emplacements sont matérialisés au plan de composition :

- POINT DE COLLECTE n°1 - 6 m<sup>2</sup> : Lots n°1 à n°4 et lot n°20
- POINT DE COLLECTE n°2 - 7 m<sup>2</sup> : Lots n°5 à n°8
- POINT DE COLLECTE n°3 - 7m<sup>2</sup> : Lots n°9 à n°13
- POINT DE COLLECTE n°4 - 6 m<sup>2</sup> : Lots n°14 à n°19
- POINT DE COLLECTE n°5 - 12m<sup>2</sup> : Ilots A et B

Les conteneurs individuels devront être déposés au point de regroupement uniquement le jour de la collecte et devront être repris le soir même.

Pour permettre la circulation des véhicules de collecte sans encombre, tout stationnement sur les voies publiques est strictement interdit.

Lors de l'exploitation, pour des raisons pratiques ou techniques l'emplacement des points de regroupement pourra être modifié en accord avec le service gestionnaire.

## ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de TRÉGUNC

Les caractéristiques des terrains sont définies au plan de composition (pièce PA4). Les superficies mentionnées dans le tableau joint et sur le plan de composition sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de la superficie de chaque lot.

### **Réunion / Re-division de lots libres**

La réunion de plusieurs lots libres en un seul est interdite.

Chaque lot libre pourra accueillir plusieurs logements, mais la re-division de lots libres est interdite.

### **Implantation des constructions et mouvements de terre**

Les terrassements importants tendant à créer un relief artificiel très prononcé sont proscrits, sauf s'il s'agit de constituer des talus, des obstacles aux vents ou aux bruits, ainsi que des ouvrages ou aménagements nécessaires à la lutte contre les inondations ou à la réalisation de voies.

Les rez-de-chaussée des constructions devront avoir des niveaux altimétriques proches du terrain naturel. 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 leur lot devront se limiter aux seuls abords immédiats de la construction.

Compte tenu de la topographie du terrain, les constructions d'habitation sur sous-sol sont interdites.

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

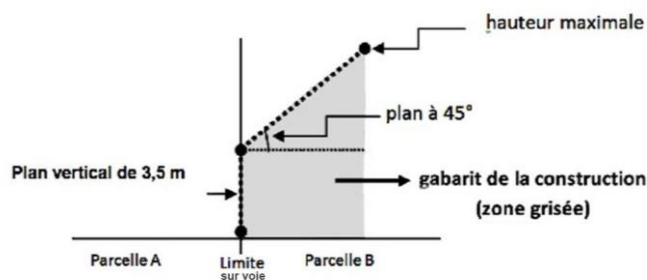
### Implantation des constructions

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de TRÉGUNC, complété de la règle suivante :

- En application des articles R.151-21 et R.442-6.a. du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.

### Gabarit applicable dans la bande bleue matérialisée au plan de composition, pour les lots n°1 et n°16

Ces lots prévoient sur leur limite Est, une possibilité d'implantation en limite d'espace commun, en dérogeant au recul obligatoire de 3.00m prévu par le PLU. Cette possibilité est offerte pour faciliter et optimiser les girations au niveau de l'accès au lot ; une possibilité d'implantation de volume secondaire (garage par exemple) au droit de l'accès est rendue possible par cette dérogation.



Sur ces lots, dans la bande bleue matérialisée au plan de composition, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3.5 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°.

### Implantation des abris de jardin

Seuls les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m<sup>2</sup> pourront être implantés hors des zones ædificandi, à condition de respecter les règles de recul imposées par le PLU.

Leur implantation se fera impérativement en fond de lot (côté opposé à l'accès au lot), de manière à ce qu'ils soient au maximum dissimulé depuis l'espace public.

Dans tous les cas, les projets d'abris de jardins ne devront pas dénaturer, par leur implantation et leur aspect, la qualité des abords des constructions existantes.

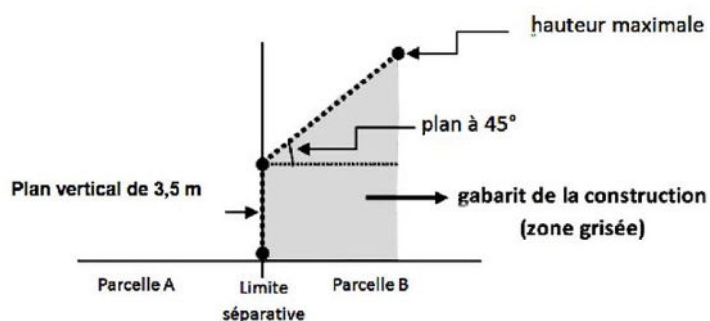
## ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Implantation des constructions

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de TRÉGUNC

- En application des articles R.151-21 et R.442-6.a. du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions,
- Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance d'implantation devra respecter le recul indiqué au plan de composition.

### Gabarit applicable dans la bande bleue matérialisée au plan de composition



Dans la bande bleue matérialisée au plan de composition, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,5 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°.

### Implantation des abris de jardin

Seuls les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 8 m<sup>2</sup> pourront être implantés hors des zones ædificandi, à condition de respecter les règles de recul imposées par le PLU.

Leur implantation se fera impérativement en fond de lot (côté opposé à l'accès au lot), de manière à ce qu'ils soient au maximum dissimulé depuis l'espace public.

Dans tous les cas, les projets d'abris de jardins ne devront pas dénaturer, par leur implantation et leur aspect, la qualité des abords des constructions existantes.

Sur les lots n°3 à n°9, les abris de jardins devront respecter un recul obligatoire minimal de 3.00m par rapport au pied des talus protégés et implantés dans les lots.

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

### Cas particulier des lots libres

Dans le cas de plusieurs logements sur le même lot libre, ceux-ci devront obligatoirement se trouver dans le même volume de bâtiment.



## ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Le PLU prévoit que l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60% de la superficie de l'opération, hors emprises publiques.

L'emprise cessible du lotissement, hors emprises publiques est de 16 208 m<sup>2</sup>. Ainsi, l'enveloppe à répartir sur l'ensemble des lots sera au maximum de  $0.6 \times 16\,208 = 9\,724\text{m}^2$ .

Cependant, pour des contraintes de gestion des eaux pluviales, l'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas excéder 4 500m<sup>2</sup> pour l'ensemble du projet, conformément à la répartition suivante :

- 150m<sup>2</sup> maximum par lot libre,
- 1500m<sup>2</sup> maximum pour les macro-lots.

## ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de TRÉGUNC

### Hauteur maximale absolue des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions (à l'exception des annexes), calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

	Pour les constructions avec un toit à deux pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
<b>Zone 1AUhb</b> Pour les constructions à vocation d'habitat individuel	9.00m	7.00m
<b>Zone 1AUhb</b> Pour les constructions à usage d'habitat collectif	R+2+C	R+2

### Annexes à une construction principale

La hauteur maximale des nouvelles annexes, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder :

	Pour les constructions avec un toit à deux pentes (pentes proches de 45°)	Pour les autres formes de toitures
	5.00m	3.50m

### Rappel

Dans la bande bleue matérialisée au plan de composition, les constructions devront s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3.5 mètres de hauteur au maximum, prolongé par un plan oblique de 45°.

### Hauteur maximale des abris de jardins

La hauteur maximale absolue des abris de jardin est fixée à 2.60m.

### ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

#### **Dispositions générales**

Rappel de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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 dispositions du présent règlement complètent l'article AU11 du PLU de TRÉGUNC**

#### **Volumétrie**

Les volumes secondaires de la construction principale seront limités à trois, y compris le garage. Ils seront reliés et harmonisés pour obtenir un ensemble cohérent.

Les extensions seront uniquement possibles dans le prolongement d'un volume existant (principal ou secondaire) lorsque la construction possède déjà trois volumes secondaires. Les extensions (y compris les vérandas, loggias, jardin d'hivers) seront construites en cohérence avec le volume principal (matériaux, dimensions des ouvertures) et devront s'intégrer à leur environnement.

Les abris de jardin seront réalisés, soit en maçonnerie enduite, soit en bois avec une hauteur maximum au faitage ou à l'acrotère de 2.60m. Les abris de jardin auront une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>.

#### **Toitures : Cas général**

Les toitures double pentes, plates ou mono-pente seront autorisées pour le volume principal et les volumes secondaires. Les toitures des volumes secondaires seront harmonisées entre elles pour présenter un ensemble cohérent au regard du volume principal.

Les toitures courbes, à quatre pans et à croupes sont interdites.

Les toitures peuvent être végétalisées.

#### **Toitures : Cas particulier des lots n°1, n°2, n°16, n°17, n°20 et du macro-lot A**

Si la construction édifiée sur les lots n°1, n°2, n°16, n°17, n°20 et sur le macro-lot A adopte un gabarit en R+1 (ou plus haut), seule une toiture double pentes sera autorisée pour le volume principal.

Si la construction édifiée sur les lots n°1, n°2, n°16, n°17, n°20 et sur le macro-lot A adopte un gabarit de plain-pied, seule les toitures plates ou mono-pente seront autorisées pour le volume principal. Dans ce cas, la construction devra être masquée par de la végétation.

Sur les lots n°1, n°2, n°16, n°17, n°20 et sur le macro-lot A, les toitures double pentes, plates ou mono-pente seront autorisées pour le volume secondaire. Les toitures des volumes secondaires seront harmonisées entre elles pour présenter un ensemble cohérent au regard du volume principal.

Les toitures courbes, à quatre pans et à croupes sont interdites.

## **Toitures des constructions implantées dans la bande bleue matérialisée au plan de composition**

Les toitures des constructions implantées dans la bande bleue matérialisée au plan de composition pourront être à deux pentes symétriques, mono-pente ou plate (toiture terrasse).

En cas de toiture mono-pente ou plate, cette dernière devra obligatoirement être masquée par un acrotère.

## **Façades**

L'ensemble des façades fera l'objet d'un traitement architectural soigné en tenant compte de l'environnement existant. Si l'habitation est implantée perpendiculairement à la rue, une attention particulière est apportée au mur pignon donnant sur la rue.

Les façades devront être réalisées en enduit de teinte sobre, en bardage bois naturel ou en pierres locales. Dans tous les cas, la couleur choisie devra être sobre ; blanc, blanc cassé, noir, gris ou teinte s'en approchant.

Si une variante de couleur est apportée (par exemple : bandes d'enduits sombres sur une maison blanche), elle doit mettre en avant un volume, sans simplement combler le vide entre deux fenêtres par exemple, ni recouvrir totalement une façade ou un pignon.

Les façades de constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Dans le cas de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâti, les revêtements muraux extérieurs ne sont pas limités.

## **Ouvertures**

Une harmonie générale dans la composition des ouvertures doit être recherchée. Les constructions seront majoritairement ouvertes en façade Sud et/ou Ouest.

Les fenêtres et menuiseries imitation bois sont interdites.

## **CLOTURES**

### **Type de clôtures interdites**

- Les éléments décoratifs en béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits,
- Les éléments en béton préfabriqués et moulés, y compris à claire voie,
- Les grillages sans végétation,
- Les clôtures d'aspect PVC,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc).

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si le projet prévoit néanmoins des clôtures, elles devront être prévues dans le cadre des aménagements des abords de la construction principale, lors de la demande de permis de construire.

## Type de clôtures autorisées en limite d'espaces communs

En limite d'espaces communs, seuls seront autorisés les modules de haies suivants, dont la distribution en limite des lots est donnée par le plan de composition ;

### HAIE RIVERAINE TYPE 1



*Ceanothus 'Victoria'*  
Céanothe 'Victoria'



*Philadelphus Lemoinei*  
Seringat de Lemoine



*Forthysia*  
Mimosa de Paris



*Pittosporum tenuifolium*  
Pittospore à petites feuilles

### HAIE RIVERAINE TYPE 2



*Abelia x grandiflora*  
Abelie à grandes fleurs



*Choisya ternata*  
Oranger du Mexique



*Weigelia styriaca*  
Weigélie à fleurs roses



*Cornus alba 'Elegantissima'*  
Cornouiller blanc

### HAIE RIVERAINE TYPE 3



*Pittosporum tobira*  
Pittospore du Japon



*Althea visiflora*  
Mauve en arbre



*Choisya ternata 'Sundance'*  
Oranger du Mexique 'Sundance'



*Ribes sanguineum*  
Groseiller à fleurs

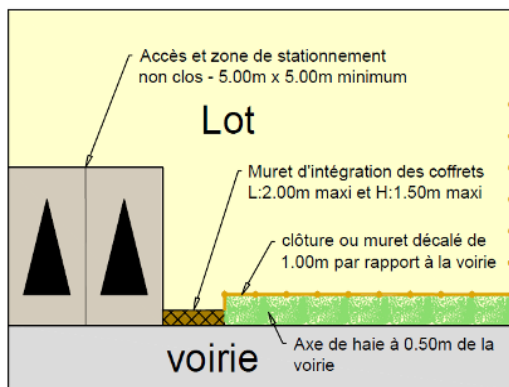
Ces haies riveraines pourront être complétées de différents types de dispositifs :

- Une haie vive + un grillage souple de couleur vert, gris sombre ou noir, noyé dans la végétation,
- Une haie vive + clôture en planchettes de bois local non traité
- Une haie vive + ganivelles en châtaigner ou robinier faux acacia

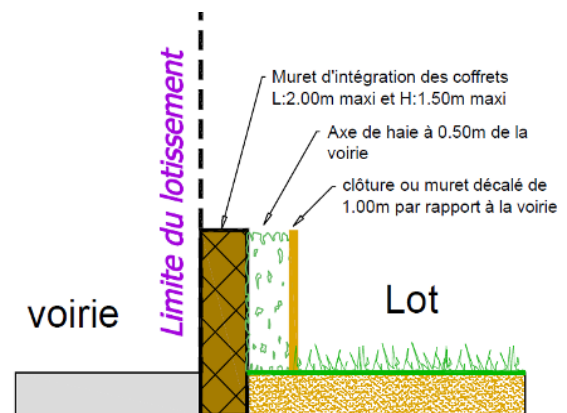
Ces clôtures devront être implantées en retrait de 1.00m par rapport à la limite sur voies et espaces communs.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m, tout dispositif compris.

Par ailleurs, les acquéreurs pourront réaliser (à leur charge) dans la continuité de leur accès un muret technique en pierres d'une hauteur 1.50m maximum et d'un linéaire de 2.00m maximum, destiné à habiller les coffrets et permettant d'encastrer la boîte aux lettres.



Vue en plan



Vue en élévation

## Type de clôtures autorisées en limites séparatives

En limite séparative, seules seront autorisées les clôtures répondant aux critères ci-dessous.

- Les clôtures de type murets / murs-bahuts / murs + grillage

Les murets ou les murs-bahuts seront réalisés :

- en parpaing enduit bi-couche de la même teinte que la maison, sur les deux faces,
- en parement en pierres côté voie et enduits sur l'autre face,
- en pierre locale ou en pierre sèche (moellons, barrettes de gneiss, quartzite, granite, ou de schiste beige ou ardoisier, ou bien encore des dalles ou échelas d'ardoise).

Pour les murs-bahuts, les claires voies seront en bois, posées verticalement ou horizontalement ou en métal de couleur gris sombre ou noir.

Pour les murs surmontés d'un grillage, ce dernier devra être monté en panneaux rigides et sera en métal plastifié de couleur vert sombre, gris sombre ou noir.

Les claustras opaques seront interdits.

La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,80 m tout dispositif compris (murets / murs-bahuts / murs + grillage) par rapport au terrain naturel du fonds le plus haut.

Ces clôtures pourront être doublées par des haies vives d'essences locales. Les haies vives seront composées d'au moins quatre essences différentes, regroupées de façon aléatoire pour produire l'effet le plus naturel possible. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

- Les clôtures végétales

Les haies vives d'essences locales seront composées d'au moins quatre essences différentes, regroupées de façon aléatoire pour produire l'effet le plus naturel possible. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

Ces haies pourront être complétées de différents types de dispositifs :

- Une haie vive + un grillage à panneaux rigides, en métal plastifié de couleur vert sombre, gris sombre ou noir, noyé dans la végétation,
- Une haie vive + clôture en planchettes de bois local non traité
- Une haie vive + ganivelles en châtaigner ou robinier faux acacia

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m, tout dispositif compris.

### Cas particulier de la limite Sud des lots n°9 à n°19 et du macro-lot B

En limite Sud des lots n°9 à n°19 et du macro-lot B, seules seront autorisées les haies respectant le module ci-dessous :



*Viburnum tinus*  
Laurier tin



*Euonymus alatus*  
Fusain ailé



*Prunus spinosa*  
Prunellier



*Rosa rugosa*  
Rosier rugueux

Ces haies d'essences locales pourront exclusivement être complétées de ganivelles en châtaigner ou robinier faux acacia.

Ces clôtures devront être perméables à la microfaune.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m.

### Conservation des talus existants intégrés aux lots n°2 à n°9

Les talus existants situés dans l'emprise des lots n°2 à n°9 sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et devront obligatoirement être conservés et entretenus par les acquéreurs des lots.

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.

L'entretien des talus bocagers 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.

Les travaux sur talus devront être présentés dans le cadre du « volet paysager » du permis de construire.

### Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF, AEP) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

### LES PARE-VUES

Les éventuels pare-vue seront réalisés en mur de parpaings enduits de même couleur que la maison, en claustra ou en treillis en bois, pouvant être support de végétation grimpante. Ils seront au maximum de 1.80m de haut et de 4.00m de longueur et implantés dans la continuité des constructions.

Tout autre type de clôtures sera interdit.

## ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer à l'article 3 du présent règlement et au P.L.U. en vigueur de la ville de TREGUNC.

Sur chaque lot, l'acquéreur devra créer au moins deux places de stationnement par logement créé sur le lot.

Les dimensions minimales de cette aire de stationnement sont fixées par le plan de composition.

Tout stationnement sur la voie publique est interdit, en dehors des emplacements aménagés.

## ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'approvisionnement en énergie des constructions nouvelles ou à l'occasion de changement de destination ou de réhabilitation des existantes, devra privilégier les énergies renouvelables, les productions combinées de chaleur et d'énergie, les systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent.

La mise en œuvre des constructions, travaux, installations et aménagements devront privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés ou réemployés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

Les constructions, travaux, installations et aménagements ne devront pas compromettre la biodiversité et les paysages.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau.

Les équipements de production d'énergie durable sont autorisés sur les toitures, sous réserves d'une bonne intégration.



### **Obligation concernant les espaces libres de pleine terre / espaces perméables.**

L'article 1Au.13 du PLU prévoit que les espaces libres de pleine terre et/ou les espaces perméables ne pourront être inférieurs à 30% de la superficie du terrain supportant l'opération. La superficie du projet étant de 21 442m<sup>2</sup>, les espaces libres de pleine terre / perméables, devront représenter au minimum 6 432m<sup>2</sup> à l'échelle du projet.

Or pour des questions de bonne gestion des eaux pluviales, le dossier loi sur l'eau prévoit une imperméabilisation maximale des lots et macro-lot de 5 500m<sup>2</sup>, répartis comme suit :

- 175m<sup>2</sup> maximum par lot, soit 3500m<sup>2</sup>,
- 2000 m<sup>2</sup> maximum pour les macro-lots.

Ainsi, les espaces perméables représenteront donc au minimum 15 942m<sup>2</sup>, ce qui est bien supérieur au minimum requis de 6 432m<sup>2</sup> pour le projet.

## **SECTION IV : BORNAGE ET SURFACE DU LOT**

La superficie réelle est celle indiquée sur le plan de lot, les contenances portées sur les plans joints au permis d'aménager sont susceptibles de variations mineures consécutives aux travaux de bornage des lots.

Avant la vente, l'acquéreur pourra s'il le souhaite vérifier la présence des bornes en limite de son lot. Après la vente, aucune réclamation ne pourra être faite. Chaque acquéreur sera responsable de la disparition de ses bornes et devra les faire remettre par un géomètre-expert à ses frais.

## **SECTION V : SERVITUDES**

Les lotis supporteront l'établissement ou le maintien sur leur terrain ou construction, sans indemnité ni recours, de tous signes indicateurs de voies, fils et canalisations nécessaires aux communications et au transport d'énergie électrique ou autres.

Ils ne pourront s'opposer au passage et au travail des agents des services assurant la distribution de l'eau, de l'électricité et du téléphone.

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer au passage d'engins agricoles sur les espaces communs du lotissement, dans le but d'accéder au reliquat de la parcelle ZD n°265p.

# ANNEXE

## ESPECES INVASIVES INTERDITES DANS LA CREATION DES JARDINS

### ESPECES INVASIVES : DEFINITIONS

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense, dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne », les espèces invasives.

Les espèces introduites par l'homme et provenant d'autres espaces, peuvent former des populations parfois très denses, se dispersant massivement sans intervention directe de l'être humain. Elles s'étendent alors rapidement dans les milieux naturels et entrent en concurrence avec la flore et la faune locales c'est pourquoi on les qualifie d'espèces invasives.

### LISTE DES ESPECES : A PROSCRIRE

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définie par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne et ne devront pas être utilisées par les particuliers pour l'agrément de leurs jardins.

#### INVASIVES AVÉRÉES

- Elodée dense - *Egeria densa* Planch.
- Jussie rampante - *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- Jussie à grande fleurs - *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- Myriophille du Brésil - *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- Baccharis ou séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia* L.
- Bident à fruits noirs ou Bident feuillé - *Bidens frondosa* L.
- Figues marines ou Griffes de sorcière - *Carpobrotus acinaciformis / edulis*
- Herbe de la pampa - *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- Crassule de Helm - *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Elodée crépue - *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- Renouée de l'Himalaya - *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- Laurier palme - *Prunus laurocerasus* L.
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica* Houtt.
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis / x bohemica*
- Rhododendron des parcs ou Rhododendron pontique - *Rhododendron ponticum* L.
- Cinéraire maritime ou Séneçon maritime - *Senecio cineraria* DC8.
- Spartine à feuilles alternes - *Spartina alterniflora* Loisel.
- Ail à tige triquètre *Allium - triquetrum* L.
- L'Impatience de l'Himalaya - *Impatiens glandulifera* Royle
- Paspale distique ou Chiendent d'eau - *Paspalum distichum* L.

#### INVASIVES POTENTIELLES

- Cuscute d'Australie - *Cuscuta australis* R. Br.
- Ailante ou Faux vernis du Japon - *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- Buddleia du père David - *Buddleja davidii* Franch.
- Robinier faux acacia - *Robinia pseudoacacia* L.
- Ambrosie à feuilles d'armoise ou herbe à poux - *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Cotonéaster horizontal - *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- Cotonéaster simonsii Baker
- Hydrocotyle fausse renoncule - *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- Lindernie fausse-gratiolle - *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- Anthémis maritime - *Anthemis maritima* L.
- Fougère d'eau - *Azolla filiculoides* Lam.
- Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver - *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- Cotule pied-de-corbeau - *Cotula coronopifolia* L.
- Elodée de Nuttall - *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- Impatiens du Tibet - *Impatiens balfouri* Hook.f.
- Impatiente à petites fleurs - *Impatiens parviflora* DC.
- Laurier-sauce ou Laurier vrai - *Laurus nobilis* L.
- Lentille d'eau minuscule - *Lemna minuta* Kunth
- Lenticule à turion - *Lemna turionifera* Landolt
- Pétasite odorant - *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- Pétasite officinal ou Chapeau du diable - *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. &
- Scherb. subsp. hybridus
- Séneçon de Mazamet ou Séneçon du Cap - *Senecio inaequide*

# Département du Finistère - Commune de Trégunc

La clé des champs – Croissant Bouillet

Maître d'ouvrage - Société AFM Bretagne - 2 place de la gare - 29 870 LANNILIS

## Tableau de répartition de la Surface de Plancher par lot

PA10

Document réalisé en avril 2023 / Dossier n°21-258

Géomètre – Ingénierie  
Le Bihan et Associés



Agence de Quimper  
33 avenue Léon Blum  
29 000 QUIMPER  
Tel : 02 98 52 20 13  
atelier.urba@gmail.com

Agence de Quimperlé  
4 impasse de Trélivalaire  
29 300 QUIMPERLE  
Tel : 02 98 96 32 85  
atelier.urba@gmail.com

Urbaniste OPQU  
Atelier d'Urbanisme de Bretagne



Agence de Quimper  
33 avenue Léon Blum  
29 000 QUIMPER  
Tel : 02 98 52 20 13  
atelier.urba@gmail.com

Agence de Quimperlé  
54 impasse de Trélivalaire  
29 300 QUIMPERLE  
Tel : 02 98 96 32 85  
atelier.urba@gmail.com

Paysagiste-Concepteur  
Elise Claudic



Agence de Quimper  
28, rue Henri IV  
29000 QUIMPER  
Tél. 06.89.39.14.28  
elise.claudic@gmail.com



La surface de plancher maximale autorisée est fixée à 6250 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de l'opération, suivant la répartition suivante :

Numéro du lot	Surface de plancher maximale autorisée
1	250m <sup>2</sup>
2	250m <sup>2</sup>
3	250m <sup>2</sup>
4	250m <sup>2</sup>
5	250m <sup>2</sup>
6	250m <sup>2</sup>
7	250m <sup>2</sup>
8	250m <sup>2</sup>
9	250m <sup>2</sup>
10	250m <sup>2</sup>
11	250m <sup>2</sup>
12	250m <sup>2</sup>
13	250m <sup>2</sup>
14	250m <sup>2</sup>
15	250m <sup>2</sup>
16	250m <sup>2</sup>
17	250m <sup>2</sup>
18	250m <sup>2</sup>
19	250m <sup>2</sup>
20	250m <sup>2</sup>
Macro-lot A	1250m <sup>2</sup>
Macro-lot B	330m <sup>2</sup>
TOTAL	6250m <sup>2</sup>

