



Maître d'Ouvrage
Commune de Pluherlin
3 rue Saint Hernin
56 220 PLUHERLIN

3 rue Saint Hernin
56 220 PLUHERLIN
02 97 43 31 35

QUARTIER DES BAUJETS

sur la commune de

PLUHERLIN

- Permis d'aménager -

N° pièce	Désignation			
PA 10	RÈGLEMENT			
Date				
JUILLET 2025				
Indice	Date	Modifications	Dessiné par :	Vérifié par :
B	17/07/2025			

VRD - PAYSAGE

ARCHITECTURE & URBANISME



Agence de NANTES
9 rue Maria Telkes
44119 TREILLIERES
Tél +33 (0)2 40 76 04 52



AGENCE TREMANI
43 rue de l'Ouchette
44 000 NANTES
09 64 34 13 06
www.tremani.fr

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	7

PRÉAMBULE

L'attention des acquéreurs de lot est attirée sur le fait qu'une autorisation d'urbanisme doit être obtenue préalablement à toute construction à l'intérieur des lots.

Toutes les règles d'urbanisme sont celles applicables à la zone 1AUB du document d'urbanisme en vigueur.

SUPERFICIE ET DIMENSION DES LOTS

Les contenances et cotes indiquées sur le plan de composition (PA4) sont susceptibles de subir des modifications mineures lors de l'exécution des travaux de bornage des lots. Les changements de contenances et cotations ne seront en aucun cas considérés comme des modifications.

1. OBJET DU RÈGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé "Les Baujets" situé Rue de Kerioche sur la commune de Pluherlin, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et aux autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du document d'urbanisme en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Les constructions devront s'implanter dans le périmètre de constructibilité avec obligation de respecter, s'ils existent, les niveaux altimétriques annotés sur le plan de composition ou les plans de vente des lots. Ceux-ci préciseront notamment les cotes NGF (Nivellement Général de la France) des implantations pour les constructions.

Outre les prescriptions portées au règlement du document d'urbanisme en vigueur, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article 1 de la zone 1AUB du document d'urbanisme en vigueur.

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sous conditions

Se référer à l'article 2 de la zone 1AUB du document d'urbanisme en vigueur.

Article 3 : Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue de Kerioche

Les accès aux lots devront respecter les règles prévues sur le plan de composition (PA4).

Les acquéreurs devront respecter leurs emplacements et dimensions et en assurer l'entretien et la remise en état si nécessaire, à l'identique.

Aucun accès sur les voies et emprises publiques en dehors de celles précisées dans le plan de composition (PA4) ne pourra être admis.

Les espaces de stationnement privatives seront réalisés en matériaux drainant type pavés drainants engazonnés.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Electricité et téléphone :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Assainissement des eaux usées :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Les bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux en attente

Gestion des Eaux pluviales :

Le projet prévoit une circulation en aérien des écoulements d'eaux pluviales. Il n'est ainsi prévu la réalisation d'aucun branchement Eaux pluviales à destination des différents lots.

Chaque acquéreur de lot devra assurer la réalisation et l'entretien d'un ouvrage d'infiltration d'un volume conforme aux prescriptions du dossier loi sur l'eau sur leur lot. Les trops pleins devront être dirigés vers les noues réalisées sur l'opérations et représentées sur le PA 8.2

Les préconisations du Dossier loi sur l'eau seront reprises dans le cahier des prescriptions qui seront annexées aux actes notariés

En parallèle, les acquéreurs des lots sont encouragés à installer des cuves de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage du jardin.

Ordures ménagères :

Tout bâtiment d'habitation collectif doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Des aires de dépôt pour prélèvement des containers devront être positionnées en entrée des macrolots 1 et 3. Des principes d'implantations sont indiqués sur le plan PA4.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

- Les lots numérotés 1 à 22 sont des lots libres de constructeurs,
- Le macrolot 1 est destiné à des opérations de logements groupés ou intermédiaires. Il peut évoluer dans sa destination et être remplacé par des lots libres de constructeurs (avec déclaration préalable pour division parcellaire). Dans ce cas, les règles de constructibilité seront identiques à celles des lots libres.
- Le macrolot 2 est destiné à recevoir de l'habitat réversible
- Le macrolot 3 est destiné à des opérations de logements intermédiaires ou collectifs.

Les espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions devront s'édifier dans la zone d'implantation définie sur le plan de constructibilité PA4.

Les abris de jardin, terrasses et piscines pourront s'implanter en dehors des zones de constructibilité.

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- l'ensoleillement
- la gestion de la mitoyenneté
- la perception des volumes depuis l'espace public.
- l'aménagement paysagé de la parcelle

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'édifier dans la zone de constructibilité définie sur le plan de composition PA4

Les abris de jardin, terrasses et piscines pourront s'implanter en dehors des zones de constructibilité.

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

Se référer à l'article 8 de la zone 1AUb du document d'urbanisme en vigueur.

Article 9 : Emprise au sol

Se référer à l'article 9 de la zone 1AUb du document d'urbanisme en vigueur.

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies au document graphique PA4.

Article 10 : Hauteur des constructions

Se référer à l'article 10 de la zone 1AUb du document d'urbanisme en vigueur.

Les mesures de la hauteur des constructions se feront à partir du terrain naturel et au point médian des bâtiments.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions – clôtures

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article 11 de la zone 1AUb du document d'urbanisme en vigueur.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront respecter les règles prévues à l'article 1Au11 du document d'urbanisme en vigueur et le plan PA4- intitulé plan des clôtures.

D'une façon générale tout projet de traitement des limites doit être intégré à la demande de permis de construire de l'habitation. Les réalisations seront constatées lors de la conformité aux permis de construire. Toute modification fera l'objet d'une déclaration préalable.

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront respecter les règles prévues à l'article 1Au11 du document d'urbanisme en vigueur et le plan PA4.

Article 12 : Stationnement

Les garages semi-enterrés et enterrés en sous-sol sont interdits.

Les espaces privatifs stationnés seront réalisés en matériaux drainants

Les aires de stationnement indiquées au plan PA4 ne pourront pas être fermées.

- Lots numérotés 1 à 22- Lots libres de constructeurs:

Il devra être prévu 2 places de stationnement par logement. La place de stationnement en entrée de lot est imposée sur le plan PA4. En cas de garage, 2 places extérieures sont nécessaires. La 2ème place sera commandée par celle implantée en entrée de lot. Cette 2ème place pourra être couverte par un principe de carport.

- Macrolots 1 - Opération logements groupés ou lots libres

- si logements groupés : Il devra être prévu 1 place de stationnement par logement - Les aires de stationnement sont indiquées au plan PA4.
- si lot libre : Il devra être prévu 2 places de stationnement par logement. En cas de garage, 2 places extérieures sont nécessaires.

- Macrolot 2 - Opération d'habitats réversibles

Il devra être prévu 1 place de stationnement par logement.

- Macrolot 3 - Opération logements intermédiaires ou collectifs :

Il devra être prévu 1 place de stationnement par logement. Les aires de stationnement sont indiquées au plan PA4.

Article 13 : Espaces libres – plantations

Se référer à l'article 13 de la zone 1AUb du document d'urbanisme en vigueur.

Il est interdit d'occuper la prairie humide identifiée sur le plan PA4

Les limites avec les espaces publics seront plantées par des haies vives ou bocagères. Elles sont identifiées au PA4.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Se référer à l'article 14 de la zone 1AUb du document d'urbanisme en vigueur.

En complément: Se référer aux cahiers de prescription pour le respect des surfaces maximales d'imperméabilisation définies dans le cadre du dossier loi sur l'eau.

TABLEAU DES SURFACES DONT SURFACES DE PLANCHER MAXIMALES PAR LOT

lot - typologies		surfaces m ²	surfaces cessibles m ²	SDP maximum autorisée (m ²)	Surface (m ²) pour espaces communs (hors voirie et stationnement)	Nombre de logements
LOTS LIBRES						
1		345	345	150		1
2		429	429	150		1
3		336	336	150		1
4		322	322	150		1
5		280	280	150		1
6		248	248	150		1
7		370	370	150		1
8		371	371	150		1
9		363	363	150		1
10		415	415	150		1
11		381	381	150		1
12		406	406	150		1
13		374	374	150		1
14		371	371	150		1
15		400	400	150		1
16		390	390	150		1
17		358	358	150		1
18		338	338	150		1
19		344	344	150		1
20		399	399	150		1
21		384	384	150		1
22		431	431	150		1
TOTAL lots libres		8 055	8 055	3 300		22
Macrolot 1						
Macrolot 1 habitat groupé		1 033	1 033	540	103	6
TOTAL habitat groupé		1 033	1 033	540		6
Macrolot 2						
Macrolot 2 habitat réversible		1 691	1 691	360	169	6
TOTAL habitat réversible		1 691	1 691	360		6
Macrolot 3						
Macrolot 3 Habitat intermédiaire		1 658	1 658	700	166	10
TOTAL intermédiaire		1 658	1 658	700		10
RECAPITULATIF			<i>surfaces cessibles m²</i>	Total Surfaces plancher (m ²)		Nombre de logements
TOTAL logements			12 437	4 900		44
TOTAL surfaces cessibles			12 437	72,9%		
Périmètre PA total			17 062 m ²			

3. DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Sans Objet

3.2. Servitudes diverses

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot. Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Une servitude d'accès et d'entretien à la station de relevage des eaux usées est intégrée au macro-lot 3.

Une servitude d'écoulement des eaux pluviales du lotissement est présente au niveau du macro-lot 3 par la création d'une noue en limite avec le lot 16.

3.3 Droit de tour d'échelle

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

3.4. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de Pluherlin à la date de dépôt du permis de construire.

3.5. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.6. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

3.7. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de Pluherlin tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

3.8. Obligation de VISA permis de construire

Avant dépôt du permis de construire, chaque projet de construction sera soumis au visa de l'Architecte Conseil du lotissement.

Le dossier complet de la demande de permis de construire sera communiqué par mail à l'Architecte Conseil.

Au terme de l'étude de ce dossier, l'exemplaire visé et tamponné est renvoyé à l'architecte ou au constructeur qui pourra alors procéder au dépôt du permis de construire en Mairie.

Contact:

Agence TREMANI, Architectes et Urbanistes,

06.13.32.51.50 ou 09.64.34.13.06

contact@tremani.fr