



# REGLEMENT – PA 10 PERMIS D'AMENAGER



Métier Architecte Urbaniste



16 rue de la Croix aux Potiers  
BP 97 637  
35 176 CHARTRES-DE-BRETAGNE - cedex  
Tél: 02 99 41 35 35  
Fax: 02 99 41 34 34  
setur@setur.fr - www.setur.fr

Commune de KERVIGNAC  
**Les Rives du Végan**

Référence : PU10030/DR  
Date : Mai 2016



# SOMMAIRE

<i>REGLEMENT DU LOTISSEMENT « LES RIVES DU VEGAN »</i>	2
1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	3
3. ACCES ET VOIRIE	3
4. DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	3
6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	3
7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	4
8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	4
9. EMPRISE AU SOL	4
10. HAUTEUR MAXIMUM ET MINIMUM DES CONSTRUCTIONS	4
11. ASPECT EXTERIEUR	4
12. STATIONNEMENT	6
13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	6
14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	10
 <i>ANNEXES</i>	 12

## **REGLEMENT DU LOTISSEMENT « Les Rives du Végan »**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Les Rives du Végan » situé sur la commune de Kervignac, au sud-ouest du bourg, cadastré AD, parcelles 13, 173 et 586, tel que le périmètre est défini sur le plan de composition PA4 du présent dossier.

Le règlement d'urbanisme applicable au lotissement est celui du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Kervignac actuellement arrêté (zone UBI, secteur Uba), précisé et complété par les dispositions du présent document.

Ce règlement est constitué de 16 articles (dont 14 réellement opérationnels) établis sur la même base que le Plan Local d'Urbanisme afin d'y apporter, là où cela est nécessaire, les compléments et précisions propres au lotissement.

### **1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Pas de dispositions spécifiques en sus de celles édictées par le PLU.

### **2. Occupations et utilisations du sol admises à conditions particulières**

Pas de dispositions spécifiques en sus de celles édictées par le PLU.

### **3. Accès et voirie**

#### **Voirie :**

Pas de dispositions spécifiques en sus de celles édictées par le PLU.

#### **Accès :**

Les conditions d'accès de chaque lot individuel sont reportées dans le document graphique annexe du règlement (annexe 1 : Plan d'implantation).

Chaque accès de lot individuel doit comporter un espace non clos de dimensions minimales de 5,00 mètres de large x 6,00 mètres de longueur de façon à permettre le stationnement de deux véhicules cote à cote.

Des portillons d'accès piétons et cycles sont admis sur les espaces verts collectifs ainsi que sur les voies ouvertes ou non à la circulation automobile.

### **4. Desserte par les réseaux**

Pas de dispositions spécifiques en sus de celles édictées par le PLU.

### **5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions doit respecter les règles définies sur le document graphique en annexe au présent règlement (annexe 1 : Plan d'implantation).

Pour les lots individuels, les garages doivent être implantés à 6 mètres minimum de la limite d'emprise publique de la voie d'accès.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas un espace commun ou une voie réservée aux déplacements doux, les constructions principales et les dépendances doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m.

## **6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En sus des dispositions du PLU, chaque construction doit respecter les limites des « zones non aedificandi » précisées sur le document graphique en annexe au présent règlement (annexe 1 : Plan d'implantation).

Dans la « zone non aedificandi » sont cependant admis les abris de jardin d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 mètres, implantées sur au moins une limite séparative, ainsi que les piscines.

## **7. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de dispositions spécifiques en sus de celles édictées par le PLU.

## **8. Emprise au sol des constructions**

Pas de dispositions spécifiques en sus de celles édictées par le PLU.

## **9. Hauteur maximale et minimale des constructions**

En sus des dispositions du PLU, pour les opérations jouxtant la voirie sud et l'allée des Sports, la hauteur **minimale** des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 40°,
- 6 mètres au sommet pour les autres toitures (toiture de pente inférieure à 40°, toitures terrasses, éléments de liaisons...),

de façon à obtenir au minimum un étage au-dessus du rez-de-chaussée.

Pour toutes les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.20 m au-dessus du niveau moyen du terrassement au droit de la voie d'accès.

## **10. Aspect extérieur**

En sus des dispositions du PLU, les principes suivant s'appliquent.

Une large gamme de matériaux et de couleurs peut être utilisée à condition qu'ils s'accordent avec les objectifs d'intégration qualitative dans le paysage environnant. Les couleurs vives se limiteront à la mise en valeur de jeux de volumes, de retraits...

L'installation de capteurs solaires et autres matériels et matériaux destinés à favoriser le recours aux énergies renouvelables, doit être accompagnée d'une recherche de la meilleure intégration possible au volume de la construction.

Le recours à une architecture contemporaine et innovante est attendu sur le quartier; les constructions doivent cependant être traitées en harmonie avec le bâti environnant, notamment par la simplicité et les proportions des volumes, la qualité des couleurs et des matériaux.

Les toitures terrasses, végétalisées, en zinc, en bac acier (de couleur non brillante) sont admises lorsqu'elles s'intègrent harmonieusement au volume général de la construction et à l'environnement.

Les toitures des garages, abris voitures ou annexes seront horizontales ou mono pente afin d'assurer une transition entre différents volumes et limiter les ombres portées.

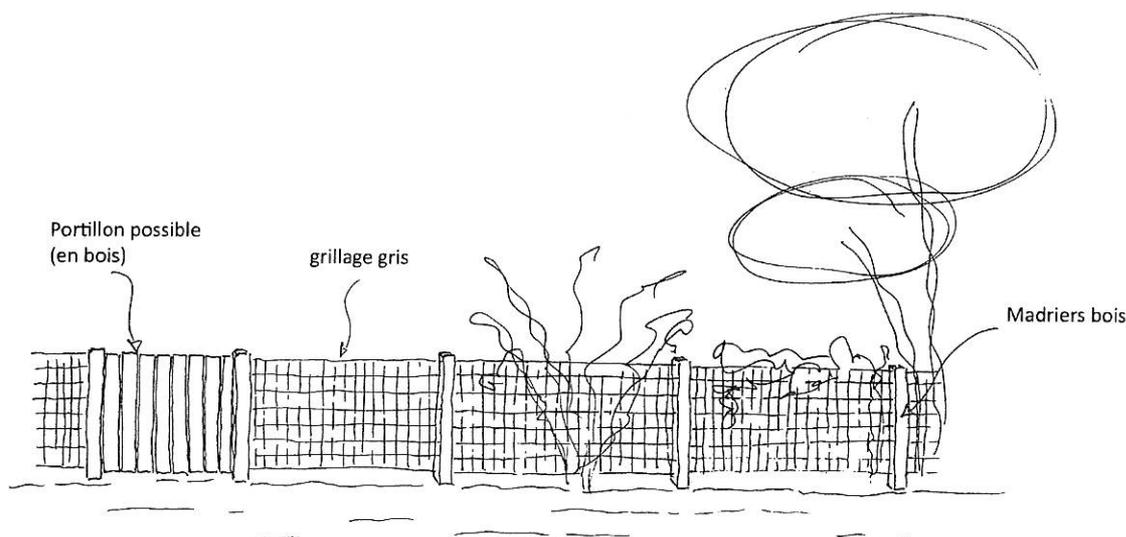
### Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans certains cas, les clôtures sont interdites (voir Annexe 2 : Plan de clôtures).

Les accès automobile sur la voie ne doivent pas être clos.

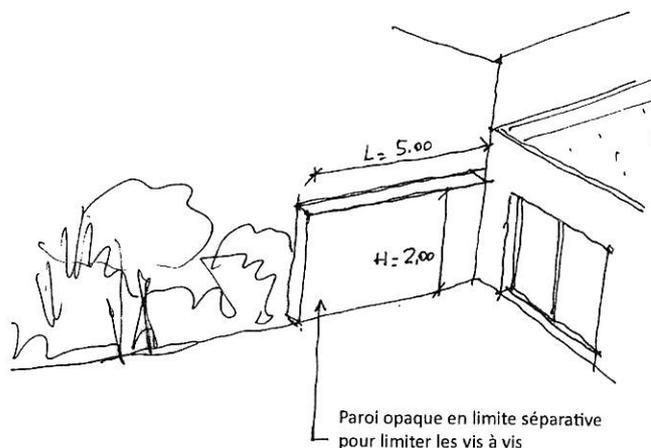
Les clôtures éventuelles seront exclusivement végétales (voir prescriptions et liste des essences recommandées à l'article 13 ci-après); elles pourront être accompagnées d'un grillage de couleur grise (acier galvanisé ou plastification grise,...); en limite d'espace public, les clôtures devront être maintenues par des madriers en bois de section minimum de 10 x 10 cm d'essences feuillues (châtaignier, chêne, etc.).



Des portillons pour accès piétons et cycles pourront être réalisés, combinant grillage et éléments en bois.

### Paroi de protection :

En continuité de la construction, il pourra être réalisé sur une longueur maximale de 5 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres un dispositif visant à limiter les vis-à-vis. Ces éléments pourront prendre la forme d'une paroi opaque utilisant des matériaux en cohérence avec ceux utilisés pour la construction et seront donc assimilés à celle-ci et non pas considérés comme « clôture ».



## 11. Réalisation d'aires de stationnement

Pas de dispositions spécifiques en sus de celles édictées par le PLU.

## 12. Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Outre le règlement du PLU, les dispositions suivantes s'appliquent.

### Objectif général :

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations, prenant en compte l'organisation du bâti et la composition des espaces libres voisins afin de participer à une mise en valeur globale.

Une homogénéité de traitement doit être recherchée entre les espaces paysagers collectifs et les lots constructibles.

### Essences végétales prescrites :

Il s'agit de privilégier les essences indigènes adaptées au milieu et également aux spécificités des aménagements (espaces disponibles, etc.) et aux objectifs d'agrément et de confort (ombrage estival, coupe vent, etc.). Les essences devront également être choisies en tenant compte de leur implantation (essences plus adaptées à l'ensoleillement ou au contraire favorisées par l'ombrage).

### Liste recommandée (non exhaustive) :

**Les haies mono spécifiques sont interdites.** Afin de mettre en œuvre un cadre de vie agréable, qui ne soit pas monotone, il est souhaité un maximum de haies libres pas trop hautes avec une diversité importante de végétaux à floraison.

**Principe : utilisation de plusieurs essences variées au port libre– Utilisation de 5 essences au minimum choisies en fonction de leur différence de port, de taille, de feuillage et de floraison. La quantité de plantes choisies comportera un minimum de 1/3 d'essences persistantes.**

### Moins de 1 m de haut :

#### Essences caduques :

##### ○ Arbustes

- **Barbe bleue : *Caryopteris x clandonensis* # feuillage aromatique vert grisâtre dense– floraison estivale bleue**
  - **Deutzie grêle : *Deutzia gracilis* # Floraison blanche fin de printemps**
  - **Sauge d'Afghanistan : *Perovskia atriplicifolia* # rameaux dressés – feuilles dentées grises aromatiques – floraison bleue abondante estivale**
  - **Plumbago de Willmott: *Ceratostigma willmottianum* # Floraison bleu de juillet à octobre –beau feuillage à l'automne**
  - **Potentille frutescente: *Potentilla fruticosa* # Floraison estivale**
  - **Spirée du Japon: *Spiraea japonica* # Floraison estivale en corymbes roses**
- Cornouiller stolonifère de Kelsey: *Cornus stolonifera* 'Kelseyi' # arbuste intéressant pour le feuillage**

► **Plantes vivaces**

-**Achillées variées**

-**Gaura de Lindheimer**: *Gaura Lindheimeri* # Floraison blanche de juin à septembre

-**Verveine de Buenos Aires**: *Verbena bonariensis* # Floraison rose lilas de juillet à septembre

-**Vergerette de Karvinski**: *Erigeron karvinskianus* # Tapis de pâquerettes blanc rosé de juillet à octobre

-**Chataire mussinii** : *Nepeta mussinii* # Floraison bleue de mai à juillet

-**Pavot d'orient**: *Papaver orientale* # Floraison de mai à juillet

**Essences persistantes :**

► **arbustes**

-**Sauge de Jérusalem**: *Plomis fruticosa* # Feuillage gris vert laineux – Floraison jaune en juin juillet

-**Menthe australienne**: *Prostanthera cuneata* # Feuillage aromatique – Floraison blanche de juin à septembre

-**Cistes variées**: *Cistus.....* # Floraison début d'été

-**Drimys aromatique**: *Drimys lanceolata* # Floraison blanche de mars à mai

-**Bambou sacré**: *Nandina domestica 'Fire power'*

-**Sarcococca confusa**

-**Epine vinette** : *Berberis darwinii* # feuillage vert foncé – floraison jaune orangée au printemps

-**Millepertuis Androsème** : *Hypericum androsaemum* # feuillage aromatique– floraison jaune estivale – fruits rouges puis noirs

► **Entre 1 et 2 m de haut :**

► **Essences caduques :**

--**Aronie à feuilles d'arbousier** : *Aronia arbutifolia* # Rameaux verts marqués de rouge – feuillage vert, cuivré en automne – floraison printanière blanche – petits fruits rouges comestibles

-**Epine vinette** : *Berberis thunbergii* # feuillage pourpre – floraison jaune au printemps

-**Callicarpe d'Amérique** : *Callicarpa bodinieri* # feuillage vert foncé, pourpres en automne – très belle fructification violette en automne

-**Lilas de Californie** : *Ceanothus x pallidus 'Marie Simon'* # floraison estivale rose en panicules

-**Mimosa de Paris** : *Forsythia x intermedia* # floraison jaune au début de la foliaison

-**Hortensia à grandes feuilles** : *Hydrangea macrophylla* # Inflorescence plate ou en boule, estivale blanc, rose ou bleue

-**Seringat des jardins** : *Philadelphus coronarius* # floraison blanche parfumée en été

-**Groseillier odorant** : *Ribes odoratum* # feuillage découpé vert clair – fleurs jaunes très parfumées au printemps – fruits pourpres noirâtres

- **Rosier du japon** : *Rosa rugosa* # rameaux épais épineux – feuillage vert intense, jaune en automne – floraison estivale – gros fruits oranges puis rouges

- **Saule à feuilles de romarin** : *Salix rosmarinifolia* # rameaux fins rouges bruns – feuillage rappelant le romarin, vert grisâtre

-**Spirée dentelée** : *Spiraea x arguta* # feuillage vert clair, jaune en automne – couvert de petites fleurs blanches au printemps

-**Spirée de Thunberg** : *Spiraea thunbergii* # feuillage vert clair, orangé en automne – fleurs blanches au printemps

- Viorne de Chine** : Viburnum plicatum # rameaux horizontaux – floraison spectaculaire blanche au printemps
- Spirée du Japon 'Snowmound'** : spiraea nipponica 'snowmound'
- Millepertuis 'Hidcote'** : Hypericum x 'Hidcote'
- Fusain ailé** : Euonymus alatus
- Exochorda racemosa**
- Arbre aux faisans** : Leycesteria formosa
- Essences persistantes** :
- Abélie** : Abélia grandiflora # feuillage coloré – floraison de couleur vive au printemps
- Camellia d'automne** : Camellia sasanqua # floraison automnale – fleurs simples
- Lilas de Californie** : Ceanothus 'Burkwoodii' # floraison estivale bleue
- Oranger du Mexique** : Choysia ternata # floraison printanière blanche
- Escallonia** : Escallonia rubra 'Crimson Spire' # persistant luisant – floraison estivale rouge carmin
- Millepertuis 'Hidcote'** : Hypericum 'Hidcote' # feuillage vert foncé, dessous glauque– floraison jaune estivale

## Les arbres

### ► Feuillus:

- **Nombreux érables** :
  - Acer buergerianum (**Erable trident**) h 10 x L 8 m
  - Acer capillipes (**Erable strié**) h 10 x L 6 m
  - Acer davidii (**Erable à peau de serpent**) h 10 x L 5 m
  - Acer griseum (**Erable à écorce de papier**) h 8 x L 8 m
  - Acer negundo (**Erable à feuilles de frêne**) h 7 x L 6 m
  - Acer opalus (**Erable à feuilles d'obier**) h 10 x L 5 m
  - Acer pensylvanicum (**Erable de Pensylvanie**) h 9 x L 6 m
  - Acer rufinerve (**Erable à nervures rouges**) h 10 x L 3 m
  - Acer tataricum (**Erable de Chine**) h 6 x L 5 m
- Aulne glutineux impérial** : Alnus glutinosa 'Imperialis' - h 10 x L 4 m
- Amelanchier d'Amérique** : Amelanchier arborea 'Robin Hill' – h 7 x L 5 m
- Arbre de Judée** : Cercis siliquastrum – h 10 x L 4 m
- Virgilier à bois jaune** : Cladrastis kentukea – h 10 x L 8 m
- Frêne à fleurs** : Fraxinus ornus – h 10 x L 5 m
  - Février d'Amérique doré** : Gleditsia triacanthos 'Sunburst' – h 10 x L 6 m
  - Savonnier** : Koelreuteria paniculata – h 7 x L 3 m
  - Cerisier à fleurs** : Prunus 'Accolade' – h 7 x L 6 m
  - Cerisier du Japon** : Prunus serrulata – h 7 x L 7 m
  - Amandier de Chine** : Prunus triloba – h 5 x L 5 m
  - Cerisier yoshino** : Prunus x yedoensis – h 10 x L 6 m
  - Amelanchier d'Amérique** : Amelanchier arborea 'Robin Hill' – h 7 x L 5 m
  - Poirier d'ornement** : Pyrus calleryana 'Chanticleer' – h 10 x L 5 m
  - Robinier faux acacia 'Casque rouge'** : Robinia 'Casque rouge' – h 7 x L 5 m

- Saule de Pékin tortueux** : *Salix babylonica* 'Tortuosa' – h 10 x L 6 m
- Alisier blanc** : *Sorbus aria* – h 10 x L 6 m
- Alisier du nord** : *Sorbus intermedia* – h 10 x L 6 m
- Conifères:**
- Cyprès de lawson**: *Chamaecyparis lawsoniana*
- Cèdre du Japon** : *Cryptomeria japonica* 'Elegans'
- Genévrier d'Irlande** : *Juniperus communis* 'Hibernica'
- Fruitiers:**
- Abricotier**
- Cerisier**
- Cognassier**
- Néflier**
- Noisetier**
- Pêcher**
- Pommier**
- Poirier**
- Prunier**

#### **Essences végétales interdites :**

Le conservatoire botanique national de BREST a publié en juillet 2011 une liste des plantes invasives de Bretagne.

Les plantes introduites dans une région étrangère à leur aire de répartition naturelle ne se maintiennent pas dans la plupart des cas. En revanche, certaines sont capables de s'incorporer aux communautés locales et sont propres à développer un caractère envahissant nuisible aux équilibres environnementaux et par conséquence à l'homme.

On peut trouver, parmi ces plantes, des essences devenues communes dans nos jardins pouvant contribuer au caractère invasif des milieux naturels.

Il s'agit notamment :

- Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)
- Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*)
- Renouée de l'Himalaya (*Polygonum polystachyum*)
- Laurier palme (*Prunus laurocerasus*)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Renouée de Sachaline (*Reynoutria sachalinensis*)
- Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)
- Cinéraire maritime (*Senecio cineraria*)
- Ail à 3 angles (*Allium triquetrum*)
- Balsamine de l'himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Paspale à 2 épis (*Paspalum distichum*)

### **13. Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

### **14. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions spécifiques en sus de celles édictées par le PLU.

### **15. Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de dispositions spécifiques en sus de celles édictées par le PLU.