



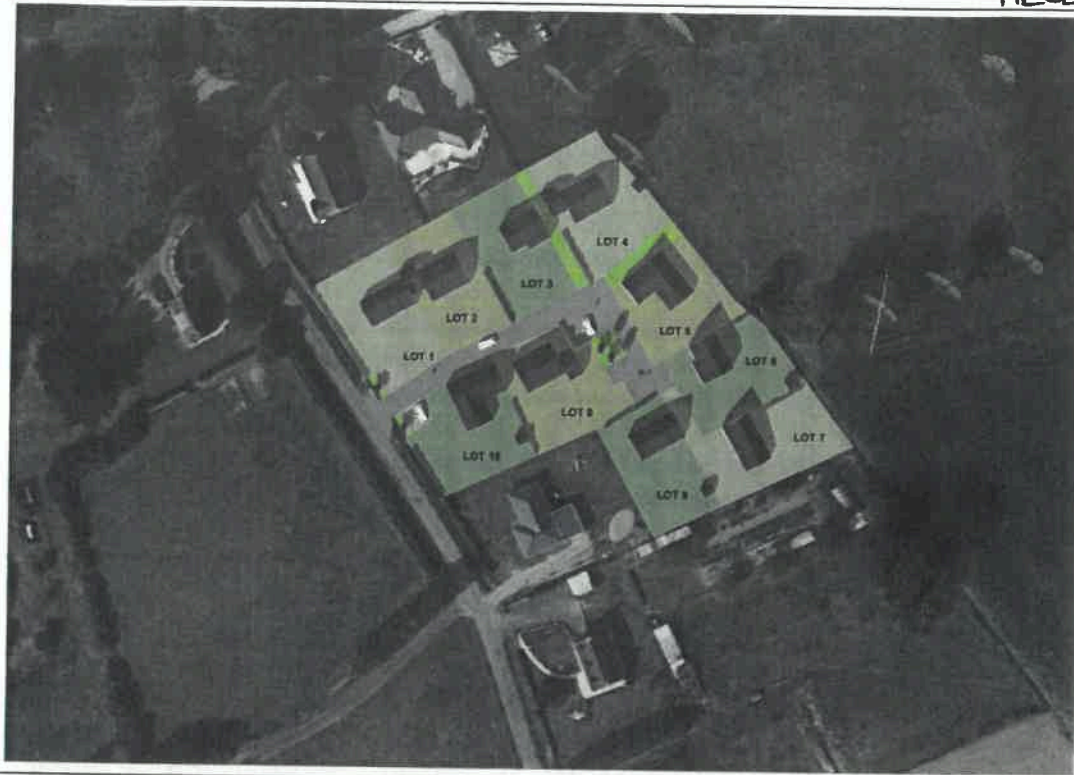
Commune de Missiriac
Département du Morbihan

Révision n°1

Pièce n°7h : Règlements des Lotissements

Révision n°1 PLAN LOCAL D'URBANISME





LOTISSEMENT COMMUNAL DE LA MARIONNAIS A MISSIRIAC

PA10 - Règlement

Maître d'ouvrage :

Commune de Missiriac
Mairie de Missiriac
6 rue Edouard Rolland
56140 MISSIRIAC
tél. : 02 97 75 16 14
mairie.missiriac@wanadoo.fr

Assistant Maîtrise d'Ouvrage :
Gérard LEJALÉ - 06 16 92 40 86
gl.conseil@sfr.fr

Maîtrise d'œuvre :



Atelier Ersilie

Ancienne École de la Télhaie 56380 GUER
tél. : 02 97 22 18 44 - contact@atelier-ersilie.fr



ZA du Haut Danté - 20 rue du Bocage
35520 LA CHAPELLE DES FOUGERETZ
tél. : 02 99 23 60 00 - fax : 02 99 23 60 01
slemoigne@ecr-environnement.com

Jean-Philippe BODIN
géomètre-expert

14 rue Martenot 35000 RENNES
tél. : 06 15 47 38 48 ; jpb@jpbgeo.fr

Juin 2016

Plan du Lotissement avec une hypothèse d'implantation du bâti selon les règles du PLU et du présent règlement



INTRODUCTION

L'extension urbaine se situe Rue de la Marionnais à Missiriac.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

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

Le règlement doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains, bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes, ou de locations successives.

L'objectif de ce document est de favoriser une cohérence et une homogénéité entre l'espace public et les espaces privatifs en encourageant une démarche architecturale et paysagère de qualité dans le domaine privé. Ce règlement vise à développer la prise en compte des nouvelles problématiques et réglementations environnementales définies par le gouvernement.

Ces dispositions visent à obtenir une gestion cohérente de l'espace, économe et conviviale, à éviter les vis-à-vis avec les parcelles voisines, à favoriser l'ensoleillement et à optimiser l'occupation de la parcelle (zone bâtie/zone jardin).

ART 1 AU -1-2- NATURE ET OCCUPATION DU SOL

- ▶ Les constructions à usage d'habitat ou à usage mixte habitat et bureaux ou habitat et services dans un même ensemble sont autorisées.
- ▶ La construction d'annexe indépendante de la construction principale (abri de jardin, cellier, etc.), autres que le garage, est autorisée dans la limite d'une entité de 20 m² maximum d'emprise au sol par lot.

ART 1 AU -3- VOIRIE ET ACCES

- ▶ Aucun deuxième accès automobile n'est autorisé.
- ▶ Les rues du lotissement sont limitées en largeur. L'aménagement de l'accès devra en tenir compte pour permettre des manœuvres aisées.
- ▶ Les voies sur les parcelles doivent être réduites à leur minimum, c'est-à-dire à l'accès au garage et aux places de stationnement sur la parcelle (cf également art 1 AU -12- sur le stationnement).

ART 1 AU -4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ART 1 AU -5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ART 1 AU -6-
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
ET
ART 1 AU -7-
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

 Zone d'implantation de la construction principale

Les surfaces des parcelles sont données à titre indicatif, elles sont susceptibles de modifications mineures lors du bornage des lots.



- ▶ La construction principale devra se positionner dans la zone d'implantation définie pour chaque parcelle. La construction principale est définie par le volume principal et les volumes annexes en continuité du volume principal.
- ▶ L'annexe indépendante de la construction principale (abri de jardin, cellier, etc.) doit être positionnée à l'arrière de la parcelle. Elle ne peut pas être positionnée sur une limite avec l'emprise publique.

**ART 1 AU -8-
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- ▶ Les garages doivent être en continuité* du volume principal ou faire partie du volume.
- ▶ Afin d'éviter la multiplication de dépendances (abris de jardin...), le règlement les limite à une dépendance détachée d'une surface de 20m² maximum d'emprise au sol par lot.

**ART 1 AU -9-
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ART 1 AU -10-
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ▶ Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 mètres au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- ▶ Les caves et garages en sous-sol ou semi-enterrés sont interdits.

ART 1 AU -11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Architecture et énergies

Les nouvelles directives environnementales doivent encourager tous les nouveaux propriétaires à bien concevoir leur habitation. A ce titre, l'expression d'architecture contemporaine et les démarches environnementales sont recommandées. Le CAUE du Morbihan peut vous conseiller. Le recours à un architecte est recommandé.

Afin d'obtenir une organisation cohérente du bâti, chaque propriétaire est encouragé à prendre contact préalablement au dépôt du permis de construire avec les propriétaires des parcelles mitoyennes.




- ▶ Les matériaux maçonnés (parpaing, brique creuse,...), à l'exception de la pierre, doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit.
- ▶ Les cuves de stockage (eau, gaz, fioul) doivent être enterrées.
- ▶ Les dispositifs de production de chaleur extérieurs (pompe à chaleur) devront être intégrés à la construction et être peu visibles depuis l'espace public. Leur positionnement devra aussi préserver les riverains d'éventuelles nuisances.
- ▶ Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

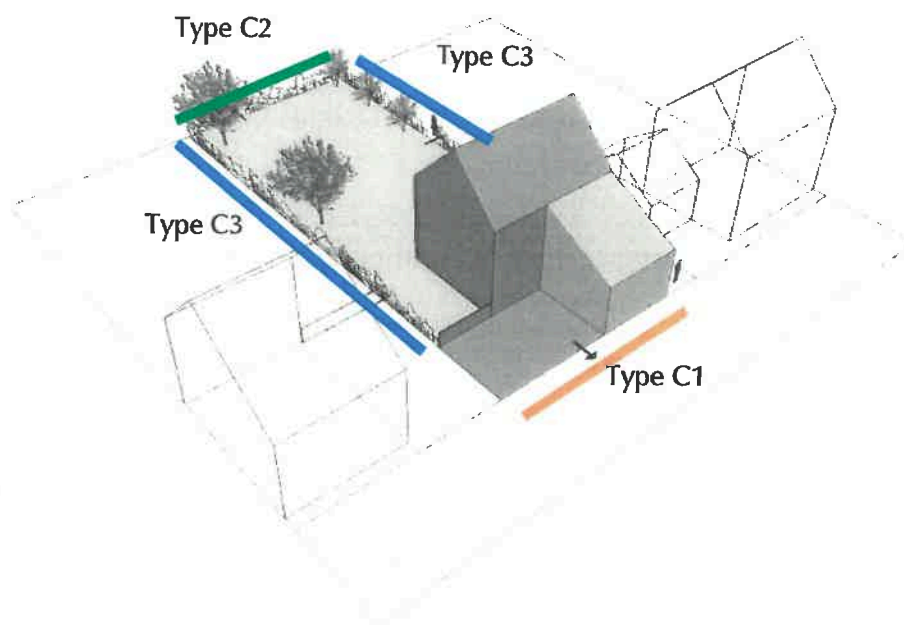
II. Eléments du paysage et du patrimoine

- ▶ Les arbres déjà présents sur le site doivent être conservés s'il s'agit d'espèces locales.

III. Les clôtures

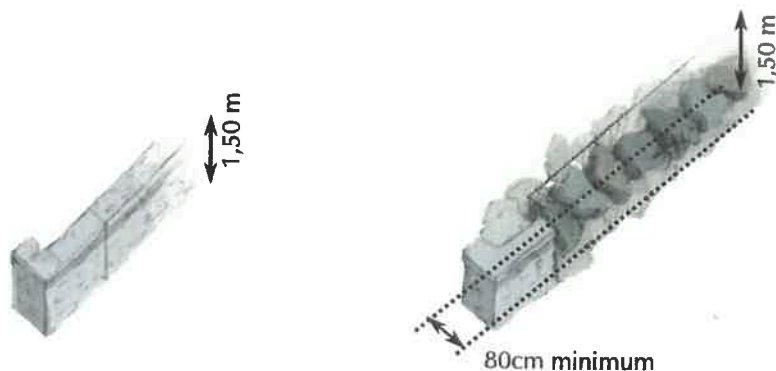
Le règlement s'applique différemment selon le type de limite parcellaire :

-  - type C1 : limite d'espace public - côté façade(s),
-  - type C2 : autres limites d'espace public.
-  - type C3 : limites d'espace privé.



Type C1 : clôture de façade en limite d'emprise de voie 

- ▶ L'installation d'une clôture n'est pas obligatoire,
- ▶ La hauteur maximale autorisée est de 1,50 mètre,
- ▶ Toute installation de clôture doit respecter et s'intégrer aux éventuels ouvrages qualitatifs construits par la commune (muret technique en pierre, par exemple),
- ▶ Dans le cas d'un grillage, celui-ci doit obligatoirement être placé à 80cm minimum en retrait de la limite de propriété et doublé d'une haie continue qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.



Type C2 : autres limites d'espace public

- ▶ La hauteur maximale autorisée est de 1,80 mètres.
- ▶ Dans le cas d'un grillage, celui-ci doit obligatoirement doublé d'une haie continue qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage. Le grillage devra être implanté en retrait minimum de 0,80m de la limite de propriété. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public (cf b).
- ▶ Dans le cas d'un mur de plus de 1,50m de hauteur celui ci n'est autorisé qu'à proximité du bâti principal pour préserver l'intimité dans la limite de 8m de longueur.

Type C3 : en limite d'espace privé.

- ▶ La hauteur maximale autorisée est de 1,80 mètres.
- ▶ Dans le cas d'un grillage, celui-ci doit obligatoirement être doublé d'une haie qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage.

Quelque soit le type de limite, sont formellement interdits :

- ▶ les clôtures de plus de 2m y compris pour les haies,
- ▶ l'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- ▶ tout revêtement opaque non intégré sur les grilles ou grillages (bache verte brise-vent, par exemple),
- ▶ les haies constituées d'une seule espèce (laurier palme, thuya, cyprès...).

En revanche, sont autorisés :

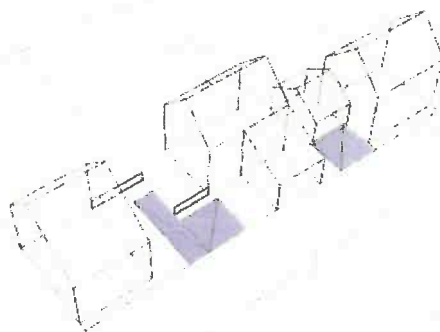
- ▶ les portillons en limite d'espace public. Ils devront respecter le gabarit de la clôture.

Rappel : les plantations de plus de 2 mètres de haut doivent être plantées à au moins 2 mètres de la limite parcellaire. Les plantations de moins de 2 mètres de haut doivent être plantées à au moins 0.50 mètre de la limite parcellaire.

ART 1 AU -12- REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Afin d'éviter le stationnement sur la chaussée, il doit être prévu deux places de stationnement non closes. Un emplacement de stationnement doit au minimum avoir la dimension de 5m par 2,50m.
Nota : Les deux places de stationnement non closes obligatoires peuvent être couvertes par un préau.

Différents principes de gestion des stationnements non clos



Exemple de gestion des stationnements non clos



**ART 1 AU -13-
REALISATION D'ESPACES LIBRES,
AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ART 1 AU -14-
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

► Tableau de répartition de la surface de plancher des constructions.

	Surface du terrain (m2)	Surface de plancher maximale (m2)
Lot 1	601	361
Lot 2	552	331
Lot 3	567	340
Lot 4	667	400
Lot 5	547	328
Lot 6	558	335
Lot 7	669	401
Lot 8	558	335
Lot 9	605	363
Lot 10	623	374
TOTAL	5947	3568

REGLEMENT
PA MODIFICATIF
12.J0003-M01
du 06/02/2013



LOTISSEMENT COMMUNAL A MISSIRIAC

PA10 - Règlement

Maître d'ouvrage :

Commune de Missiriac
Mairie de Missiriac
6 rue Edouard Rolland
56140 MISSIRIAC
tél. : 02 97 75 16 14
mairie.missiriac@wanadoo.fr

Assistant Maîtrise d'Ouvrage :
Gérard LEJALÉ - 06 16 92 40 86
gl.conseil@sfr.fr

Maîtrise d'œuvre :

 Atelier Ersilie
Ancienne École de la Télhaie 56380 GUER
tél. : 02 97 22 18 44 ; contact@atelier-ersilie.fr

 ENVIRONNEMENT
INGENIERIE DU SOL ET DE L'ENVIRONNEMENT
2 boulevard Jean Monnet 56260 LARMOR-PLAGE
tél. : 02 97 87 42 32 ; afoulon@ecr-environnement.com

Jean-Philippe BODIN
géomètre-expert

34 rue Le Guyader 35136 St Jacques de la Lande
tél. : 06 15 47 38 48 ; jpb@jpbgeo.fr

modifié en septembre 2013

Plan du lotissement 1ere tranche



INTRODUCTION

L'extension urbaine se situe en centre-bourg de Missiriac, à proximité immédiate des équipements scolaires, des services et des commerces et du territoire rural caractéristique de la commune.

Ce contexte très favorable a permis d'engager une démarche volontaire sur l'organisation de cette extension urbaine et sur l'aménagement des espaces publics (Cf. Notice de Présentation).

- ▶ Le réseau de voies est à l'échelle du quartier et affirme l'identité rurale du bourg (largeur de chaussée restreinte, chemin piéton et traitement des eaux pluviales sous forme de noues plantées).
- ▶ La trame des chemins permet de se déplacer rapidement au sein du quartier et d'accéder au cœur de bourg, à l'école et à l'ALSH/restaurant scolaire et aux équipements (mairie, bibliothèque...).
- ▶ Les jardins de quartier créent deux lieux identitaires de promenade et de détente, favorables aux échanges et à la création de lien social : un jardin linéaire central directement ouvert vers les équipements scolaires, et un parc d'entrée de bourg permettant également de retenir les eaux de pluie.
- ▶ L'orientation du parcellaire est à dominante nord-sud afin de privilégier un bon ensoleillement du bâti.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

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

Le règlement doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains, bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes, ou de locations successives.

L'objectif de ce document est de favoriser une cohérence et une homogénéité entre l'espace public et les espaces privatifs en encourageant une démarche architecturale et paysagère de qualité dans le domaine privé. Ce règlement vise à développer la prise en compte des nouvelles problématiques et réglementations environnementales définies par le gouvernement.

Ces prescriptions viennent en complément des règles fixées au PLU.

Ces dispositions visent à obtenir une gestion cohérente de l'espace, économe et conviviale, à éviter les vis-à-vis avec les parcelles voisines, à favoriser l'ensoleillement et à optimiser l'occupation de la parcelle (zone bâtie/zone jardin).

ART 1 AU -1-2- NATURE ET OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ART 1 AU -3- VOIRIE ET ACCES

Dispositions obligatoires

- ▶ La localisation de l'accès à chaque parcelle est imposée pour les parcelles de type A (cf. règlement graphique).
- ▶ Les parcelles de type B ont toute liberté pour positioner leur accès au lot..
- ▶ Aucun deuxième accès automobile n'est autorisé.
- ▶ Les rues du lotissement sont limitées en largeur. L'accès devra tenir compte d'un recul suffisant pour permettre des manœuvres aisées.
- ▶ Les voies sur les parcelles doivent être réduites à leur minimum, c'est-à-dire à l'accès au garage et aux places de stationnement sur la parcelle (cf également art 1 AU -12- sur le stationnement).

ART 1 AU -4- DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ART 1 AU -5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ART 1 AU -6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

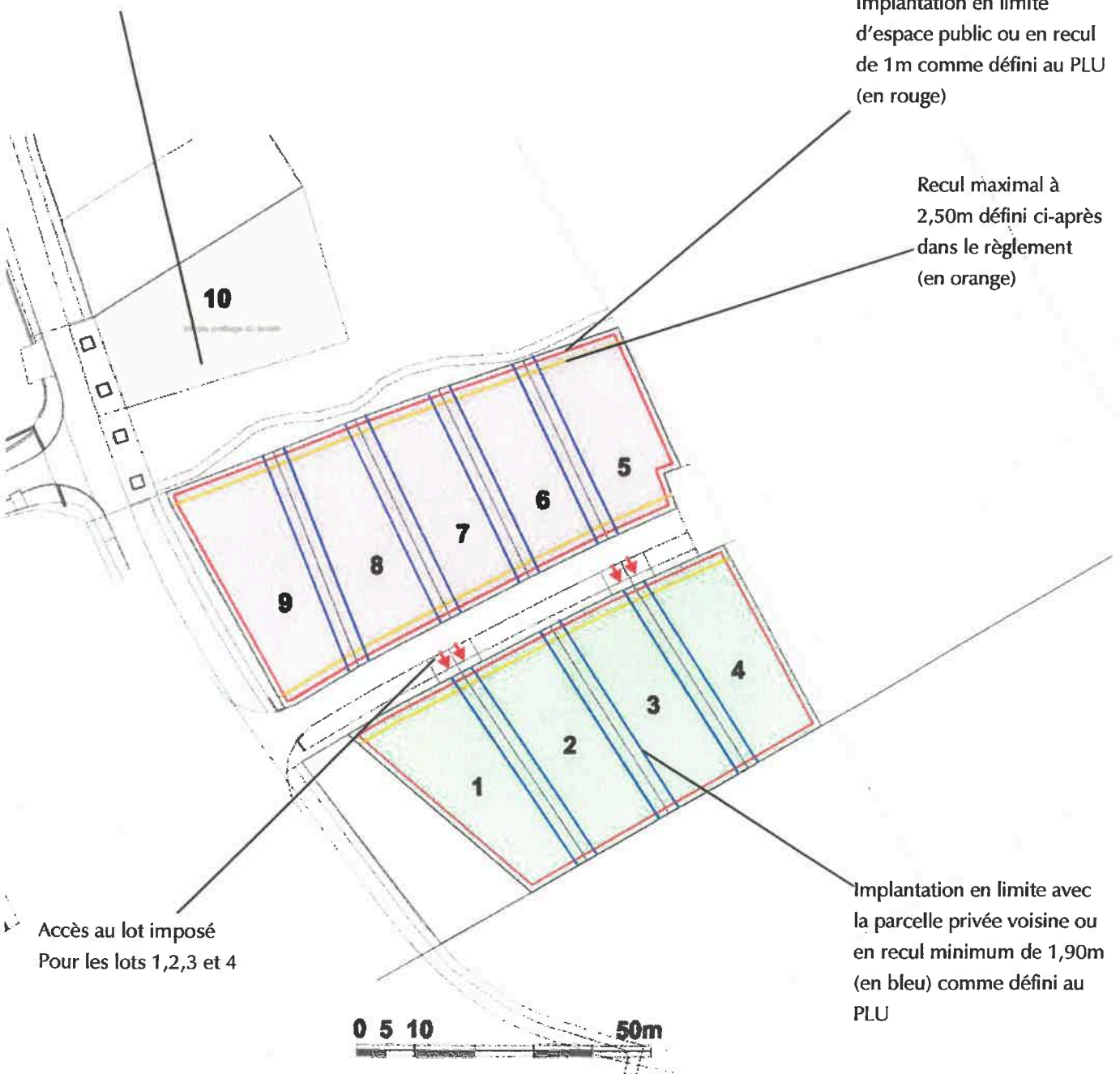


Implantation en limite d'espace public ou en recul de 1m comme défini au PLU (en rouge)

Recul maximal à 2,50m défini ci-après dans le règlement (en orange)

Implantation en limite avec la parcelle privée voisine ou en recul minimum de 1,90m (en bleu) comme défini au PLU

Lot réservé par la commune



Accès au lot imposé Pour les lots 1,2,3 et 4

Dispositions obligatoires

► Type A : lots n°1, 2, 3, 4

50% minimum de la longueur de la façade de la construction principale, doit être situé :

- soit directement en limite séparative de l'espace public (côté rue),
- soit entre 1 et 2,50 mètres de cette limite.

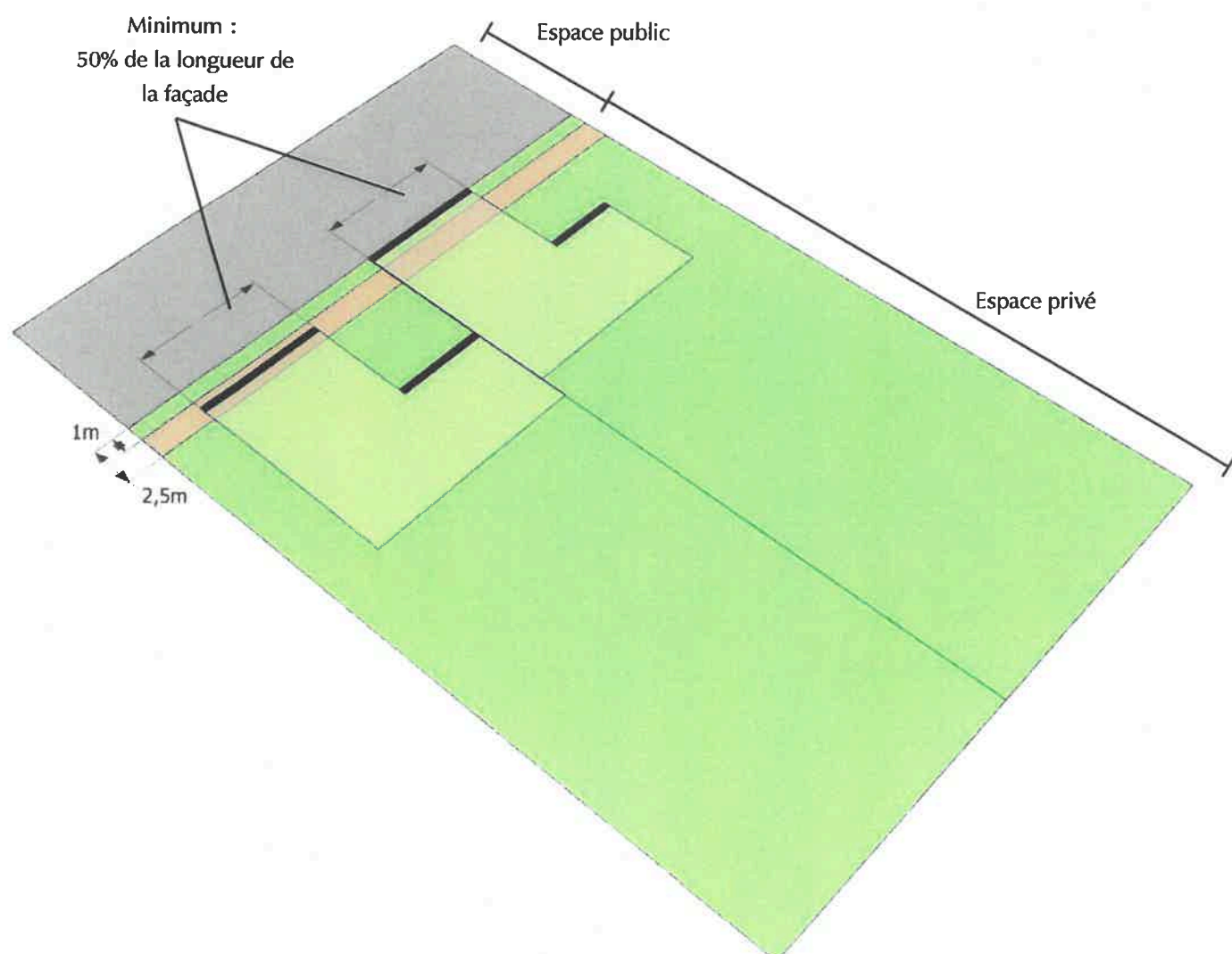
► Cette façade ne devra pas être aveugle.

(Par façade, il est entendu l'ensemble des faces orientées vers l'espace public en question - cf schéma).

Cette disposition permet :

- de composer un front de rue rythmé,
- de privilégier la façade sud ouverte vers le jardin,
- de préserver un espace jardin généreux et bien orienté,
- de préserver une intimité à l'intérieur de la parcelle et de limiter les vis-à-vis,
- de préserver des surfaces suffisantes pour des extensions futures.

La construction est définie par le volume principal ou les volumes annexes en continuité du volume principal. Cette implantation en limite peut ainsi être réalisée par toute ou une partie de la façade, par le garage ou par un préau.



► **Type B : lots n° 5, 6, 7, 8, 9**

- 50% minimum de la longueur de la façade de la construction principale doit être situé :
- soit directement en limite séparative de l'espace public (côté espace vert),
 - soit entre 1 et 2,50 mètres de cette limite.

La construction destinée à abriter les véhicules (garages, préaux...) devra être soit rattachée à la construction principale ou, dans le cas contraire, l'intégralité de sa façade devra obligatoirement se situer :

- soit directement en limite séparative de l'espace public (côté rue),
- soit entre 1 et 2,50 mètres de cette limite.

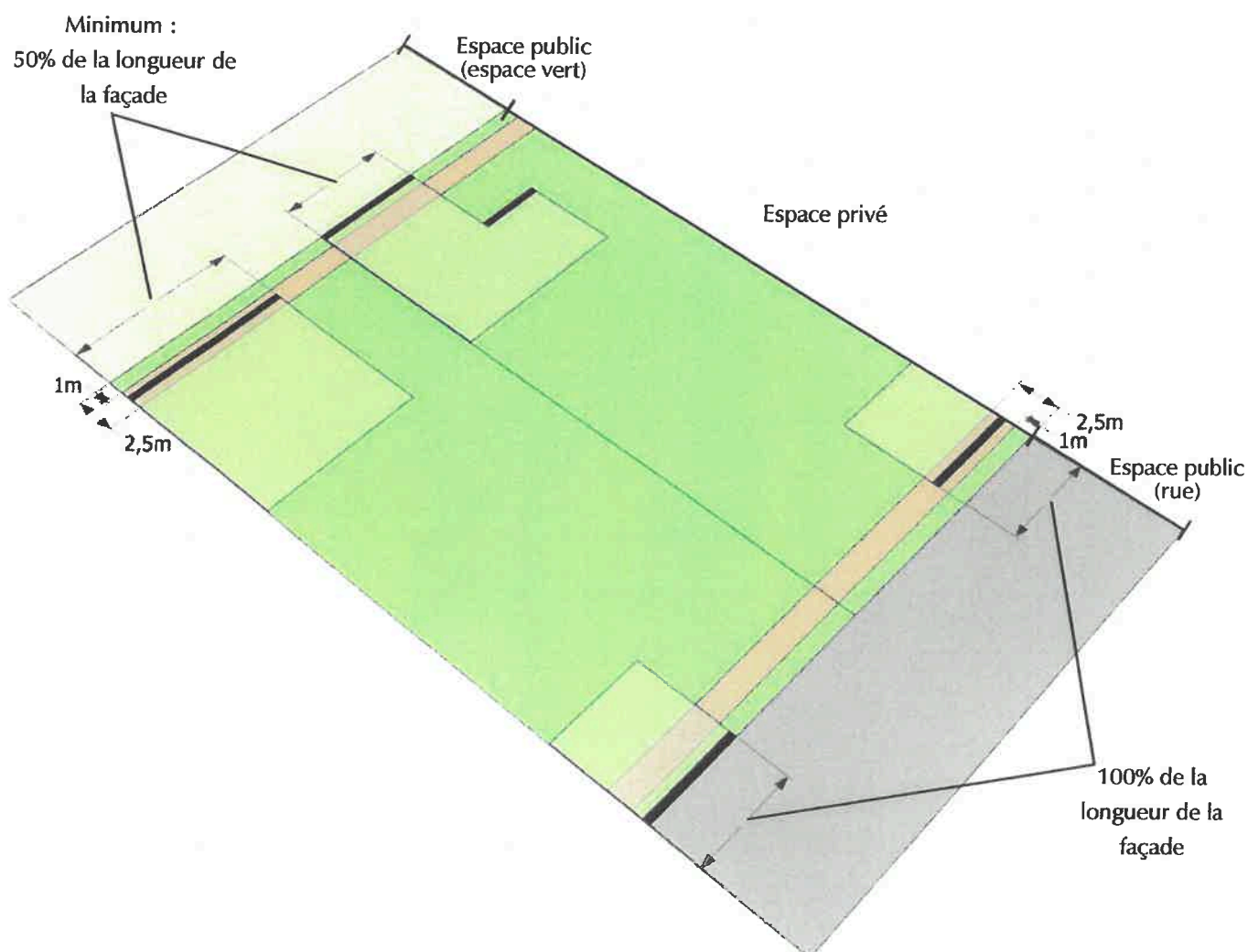
► La façade sur le jardin ne devra pas être aveugle.

(Par façade, il est entendu l'ensemble des faces orientées vers l'espace public en question - cf schéma).

Cette disposition permet :

- de composer un front de rue et une façade sur le jardin central rythmés,
- de privilégier la façade sud ouverte vers le jardin,
- de préserver un espace jardin généreux et bien orienté,
- de préserver une intimité à l'intérieur de la parcelle et de limité les vis-à-vis,
- de préserver des surfaces suffisantes pour des extensions futures.

La construction est définie par le volume principal ou les volumes annexes en continuité du volume principal. Cette implantation en limite peut ainsi être réalisée par toute ou une partie de la façade, par le garage ou par un préau.



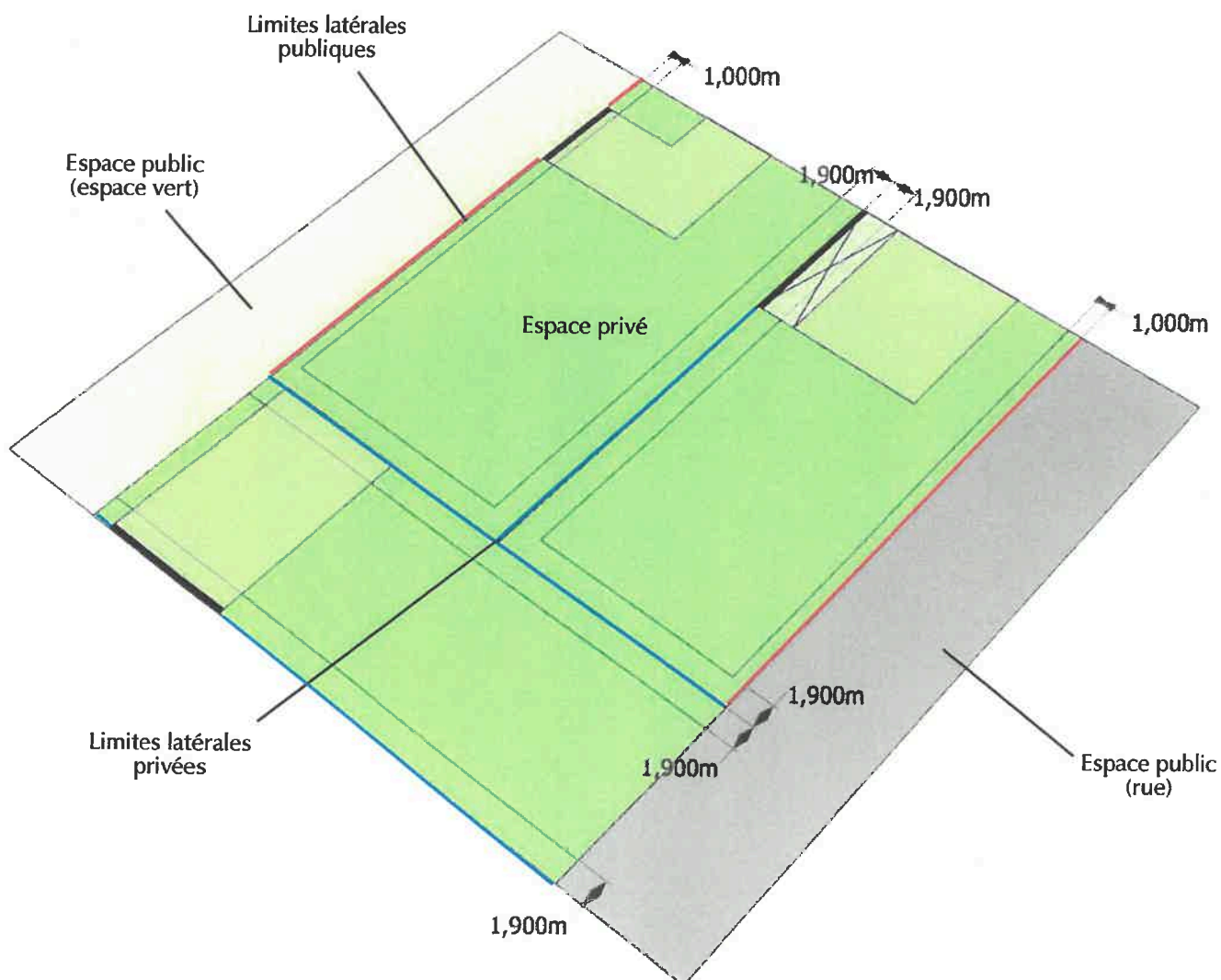
ART 1 AU -7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions obligatoires

► L'implantation du bâti doit respecter l'orientation de la trame foncière. Ainsi, la construction devra se positionner sur au moins une limite séparative latérale (publique ou privée).

Pour les parcelles de type B : en cas de construction secondaire destinée à abriter les véhicules (garages, préaux...), cette construction devra aussi se positionner sur au moins une limite séparative latérale (publique ou privée).

La construction est définie par le volume principal ou les volumes annexes en continuité du volume principal. Cette implantation en limite peut ainsi être réalisée par toute ou une partie de la façade, par le garage ou par un préau.



ART 1 AU -8-

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions obligatoires

1. Pour les parcelles de type A

- ▶ Les garages doivent être en continuité* du volume principal ou faire partie du volume.
 - ▶ Afin d'éviter la multiplication de dépendances (garage, abris de jardin...), le règlement les limite à une dépendance détachée d'une surface de 20m² maximum d'emprise au sol par lot.
- Au-delà de cette limite, toute annexe devra être en continuité* de volume principal. *La continuité est définie par un élément architectural : toit...

2. Pour les parcelles de types B

- ▶ Un garage en dépendance est autorisé le long de la voie et limité à une surface de 45m² d'emprise au sol.
 - ▶ Afin d'éviter la multiplication des autres dépendances (abris de jardin...), le règlement les limite à une dépendance détachée d'une surface de 20m² maximum d'emprise au sol par lot.
- Au-delà de cette limite, toute annexe devra être en continuité* de volume principal. *La continuité est définie par un élément architectural : toit...

ART 1 AU -9-

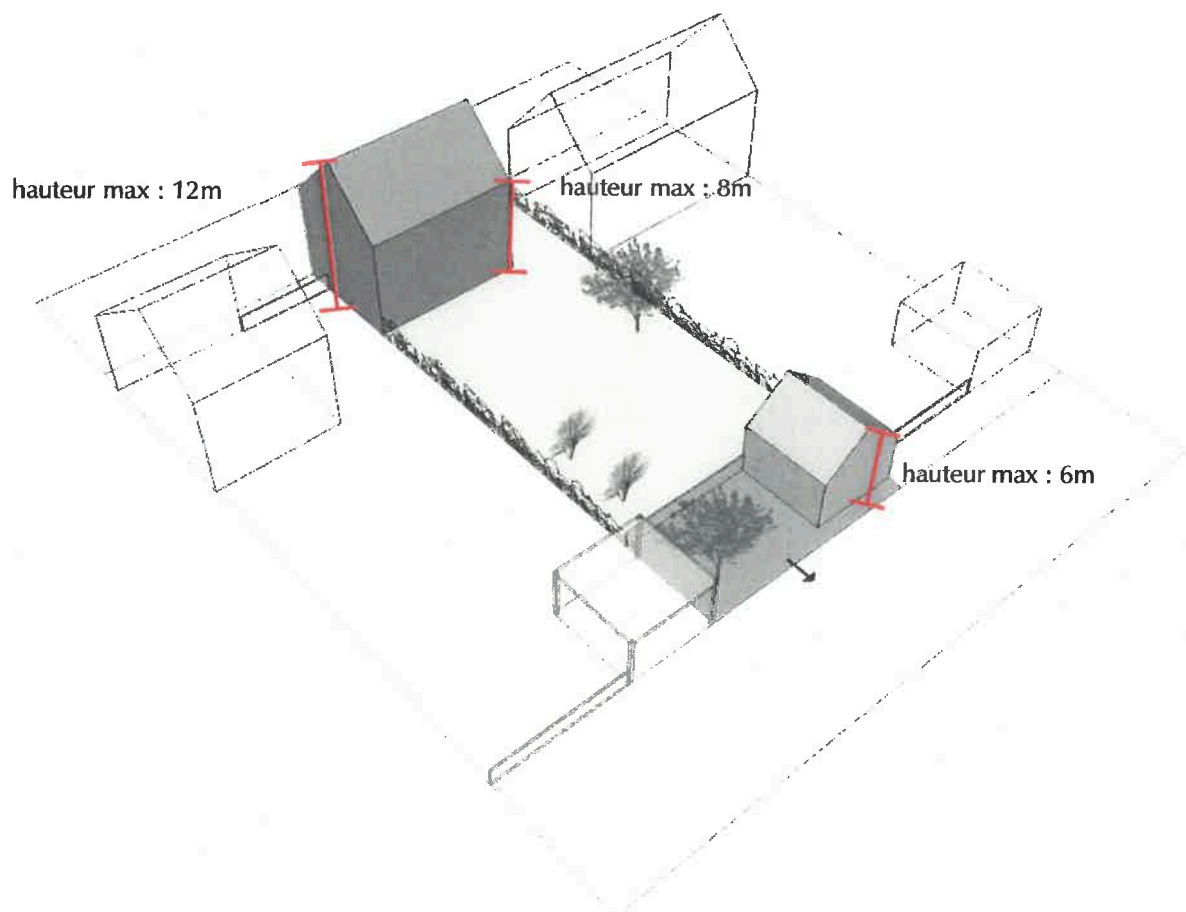
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ART 1 AU -10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions obligatoires

- ▶ Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à moins de 0.50 mètres au-dessous du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- ▶ Les caves et garages en sous-sol ou semi-enterrés sont interdits.
- ▶ Les modifications importantes du terrain naturel sont interdites.



ART 1 AU -11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

I. Architecture et énergies

Les nouvelles directives environnementales (Grenelle de l'environnement) doivent encourager tous les nouveaux propriétaires à bien concevoir leur habitation. A ce titre, l'expression d'architecture contemporaine et les démarches environnementales sont recommandées. Par ailleurs, de nombreux avantages fiscaux sont mis en place pour y inciter. Le CAUE du Morbihan et l'ADEME peuvent vous conseiller. Le recours à un architecte est recommandé.

Afin d'obtenir une organisation cohérente du bâti, chaque propriétaire est encouragé à prendre contact préalablement au dépôt du permis de construire avec les propriétaires des parcelles mitoyennes.

Cette prise de contact permet d'initier de bons rapports de voisinage et, pourquoi pas, d'envisager de mutualiser certains équipements.

Dispositions obligatoires

- ▶ Les matériaux maçonnés (parpaing, brique creuse,...), à l'exception de la pierre, doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit.
- ▶ Les cuves de stockage (eau, gaz, fioul) doivent être enterrées et intégrées à la construction.
- ▶ Les dispositifs de production de chaleur extérieurs (pompe à chaleur) devront être intégrés à la construction et être peu visibles depuis l'espace public. Leur positionnement devra aussi préserver les riverains d'éventuelles nuisances.

II. Eléments du paysage et du patrimoine




Dispositions obligatoires

- ▶ Les arbres déjà présents sur le site doivent être conservés s'il s'agit d'espèces locales.

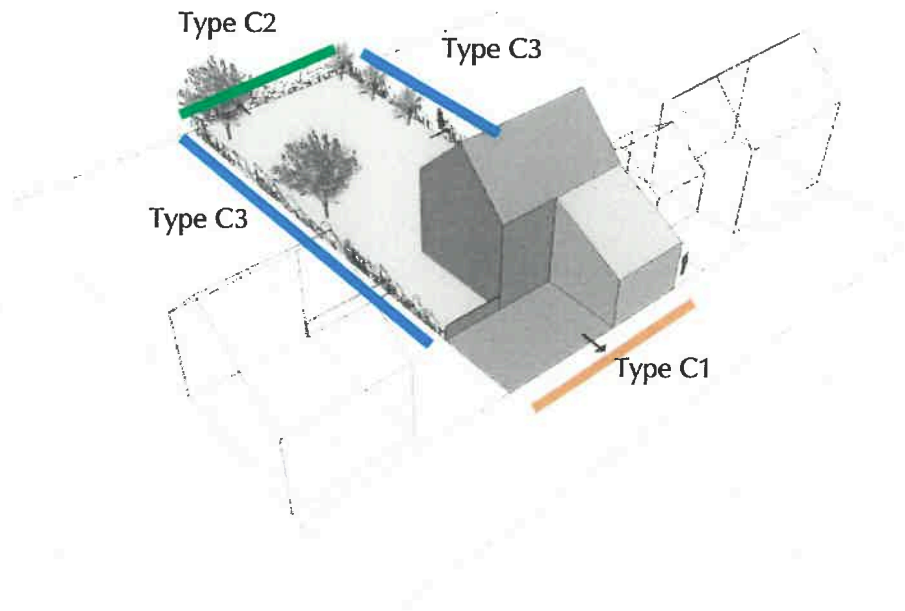
III. Les clôtures

Dispositions obligatoires

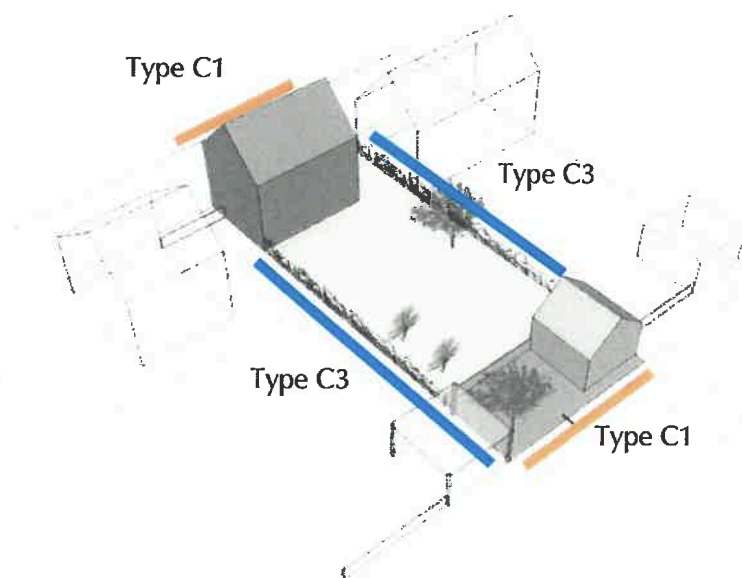
Le règlement s'applique différemment selon le type de limite parcellaire :

-  - type C1 : limite d'espace public - côté façade(s),
-  - type C2 : autres limites d'espace public.
-  - type C3 : limites d'espace privé.

Parcelle de type A



Parcelle de type B



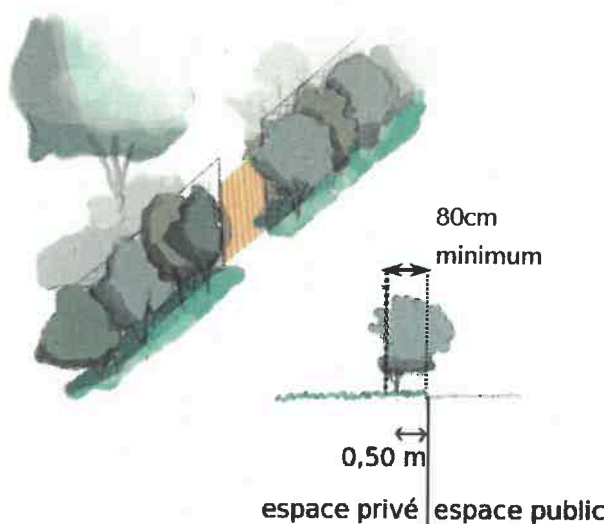
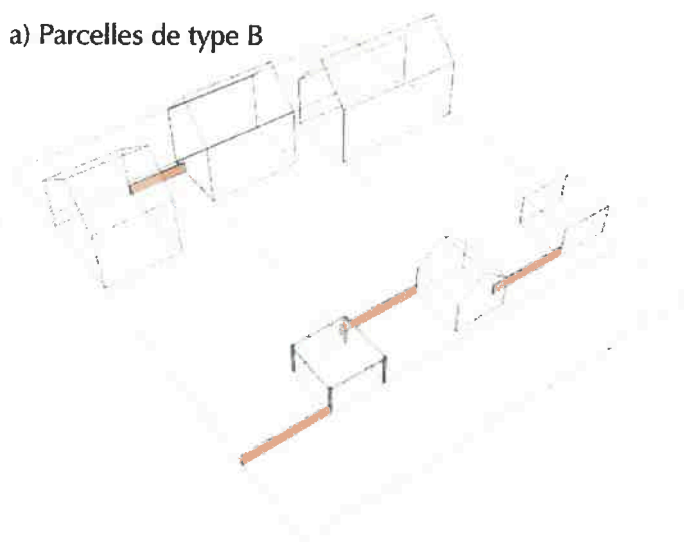
Type C1 : limite d'espace public - coté façade(s)

- ▶ L'installation d'une clôture n'est pas obligatoire.
- ▶ La construction d'une clôture doit se faire dans le prolongement de la façade bâtie (cf a).
- ▶ Toute installation de clôture doit respecter et s'intégrer aux éventuels ouvrages qualitatifs construits par la commune (muret technique en pierre en option).
- ▶ Dans le cas d'un grillage (ou grille), celui-ci doit obligatoirement être placé à 80cm minimum en retrait de la limite de propriété et doublé d'une haie continue qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.

a) Parcelles de type A

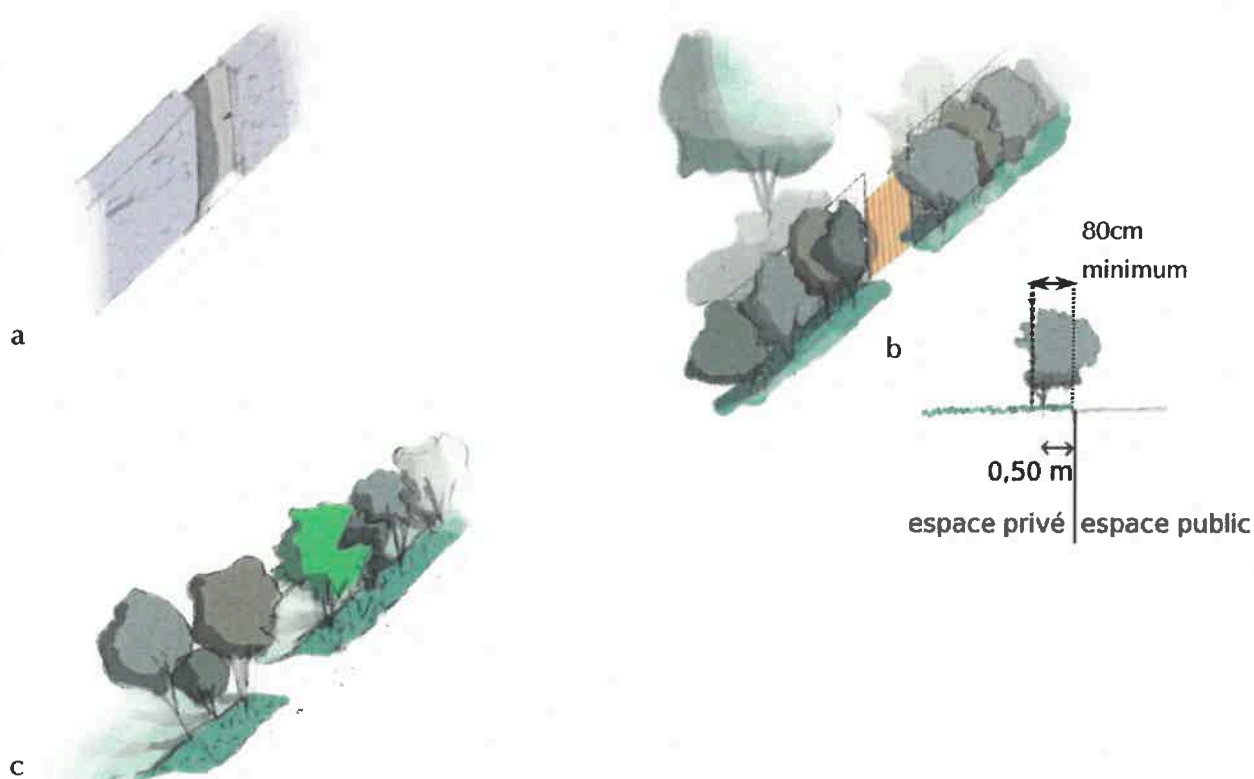


a) Parcelles de type B



Type C2 : autres limites d'espace public

- ▶ La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.
- ▶ Dans le cas d'un grillage, celui-ci doit obligatoirement être placé à 80cm minimum en retrait de la limite de propriété et doublé d'une haie continue qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public (cf b).



Type C3 : limite d'espace privé

Sont autorisées :

- ▶ les maçonneries d'une hauteur maximale de 2 mètres (doublées ou non d'une haie à l'arrière),
 - ▶ les clôtures ajourées (feronneries, bois, palis de pierre, grillages, noirs ou galvanisés de préférence) d'une hauteur maximale de 2 mètres. Dans le cas d'un grillage, celui-ci doit obligatoirement être doublé d'une haie qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage.
 - ▶ les plantations de moins de 2 mètres de haut, y compris les talus plantés (0.50 mètre de haut maximum),
 - ▶ les claustras le long des espaces "terrasses" uniquement d'une hauteur maximale de 2 mètres. Une attention particulière devra être apportée à la qualité de la clôture.
-

Quelque soit le type de limite, sont formellement interdits :

- ▶ les clôtures et éléments pré-fabriqués en béton,
- ▶ tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bache verte brise-vent, par exemple).

En revanche, sont autorisés :

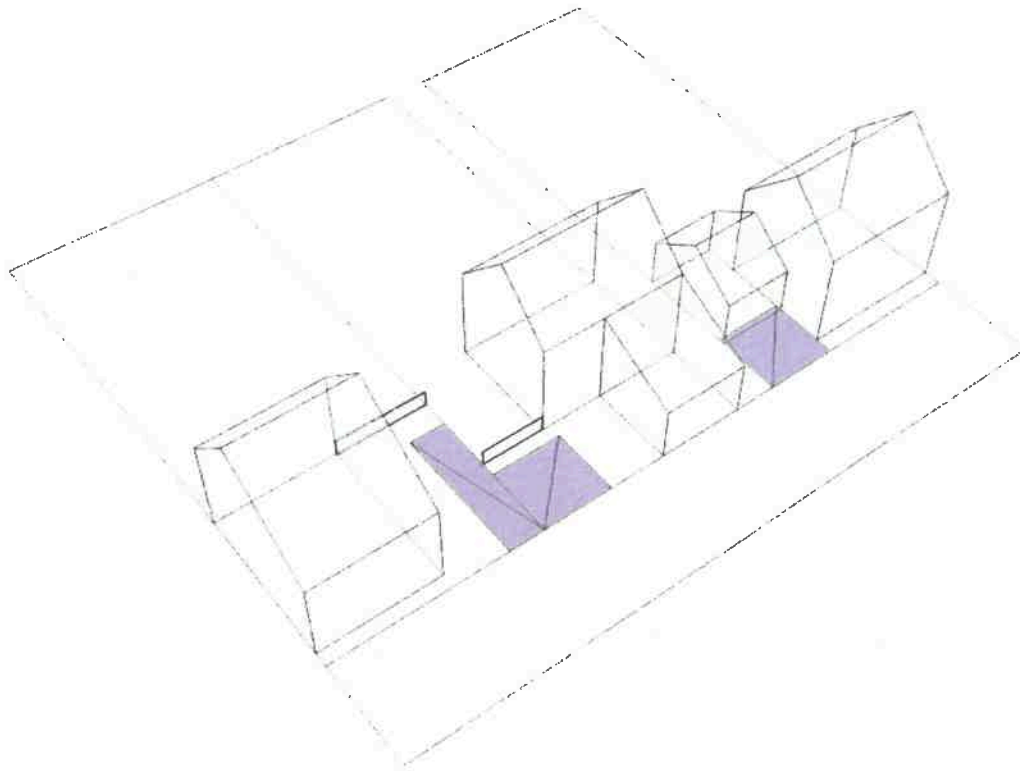
- ▶ les portillons en limite d'espace public, ainsi que les portails à l'intérieur de la parcelle (en préservant les deux places de stationnement non closes). Ils devront respecter le gabarit de la clôture.

ART 1 AU -12- REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

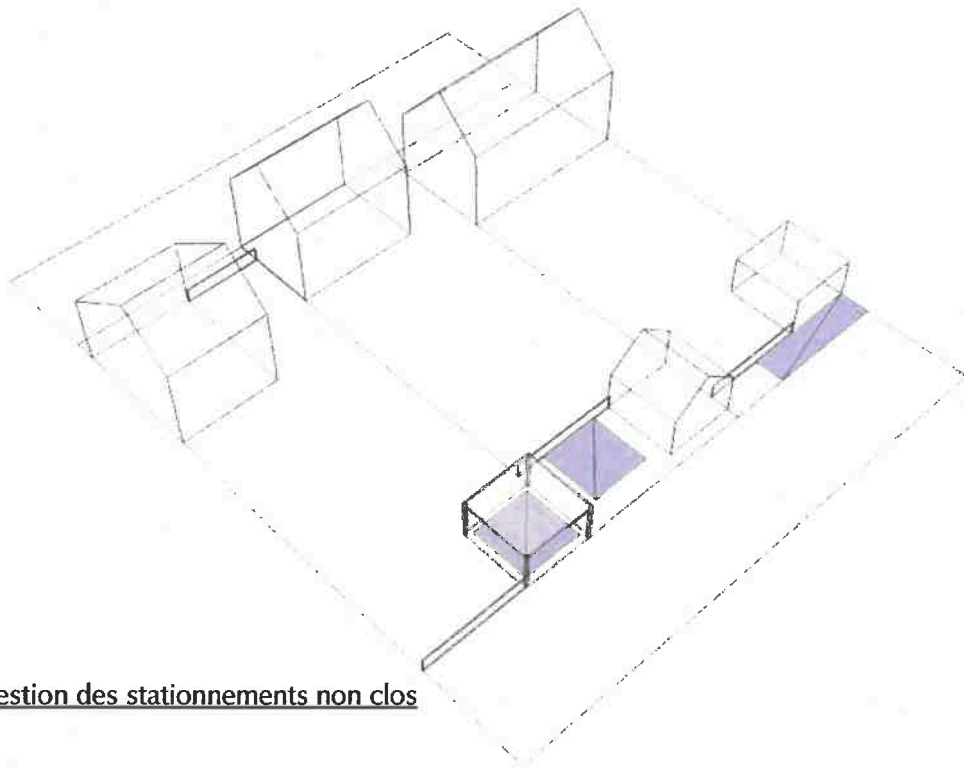
Dispositions obligatoires

- ▶ Afin d'éviter le stationnement sur l'espace public, il doit être prévu deux places de stationnement non closes sur la parcelle. Elles devront figurer sur le plan masse lors de la demande de permis de construire.
- ▶ Les deux places de stationnement non closes obligatoires peuvent être couvertes par un préau.

Parcelles de type A - différents principes de gestion des stationnements non clos



Parcelles de type B - différents principes de gestion des stationnements non clos



Exemple de gestion des stationnements non clos



**ART 1 AU -13-
REALISATION D'ESPACES LIBRES,
AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ART 1 AU -14-
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Tableau de répartition de la surface de plancher des constructions.

	Surface du terrain (m2)	Surface de plancher maximale (m2)
Lot 1	640	384
Lot 2	631	379
Lot 3	584	350
Lot 4	559	335
Lot 5	532	319
Lot 6	522	313
Lot 7	549	329
Lot 8	630	378
Lot 9	698	419
Lot 10	880	1051
TOTAL	6225	4257

COMMUNE DE MISSIRIAC

La Noë-Morgan

LOTISSEMENT "GUIMARD"

ZA n° 223 p

RÈGLEMENT

SOMMAIRE

	PAGE
<u>ARTICLE I</u>	3
<u>ARTICLE II – ACCÈS ET VOIRIE</u>	3
<u>ARTICLE III – DESSERTE PAR LES RESEAUX</u>	3
1) <u>Alimentation en eau</u>	
2) <u>Assainissement</u>	
3) <u>Eaux Pluviales</u>	
4) <u>Electricité</u>	
5) <u>Téléphone</u>	
<u>ARTICLE IV – CARACTÉRISTIQUE DU TERRAIN</u>	3
<u>ARTICLE V à X</u>	4
<u>ARTICLE XI – ASPECT EXTÉRIEUR</u>	4
1) <u>Alimentation en eau</u>	
2) <u>Annexes Indépendantes</u>	
3) <u>Les clôtures</u>	
4) <u>Les Caves et sous-sols sont autorisés</u>	
<u>ARTICLE XII – STATIONNEMENT</u>	4
<u>ARTICLE XIII – ESPACES VERTS</u>	4
<u>ARTICLE XIV – COS</u>	5

Le règlement applicable au présent lotissement sera celui défini par le **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur sur la Commune de **MISSIRIAC**. Ce règlement sera complété par les articles suivants :

ARTICLE I – application des règles du PLU

ARTICLE II – ACCES ET VOIRIE :

La Voirie aura une emprise de 5 m de large. Les accès aux lots sont dessinés à titre indicatif.

ARTICLE III – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1) **Alimentation en eau**

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable. Chaque lot possèdera un citerneau situé à l'extérieur de celui-ci

2) **Assainissement**

Le système d'assainissement individuel sera conforme aux prescriptions des études de sols joints au dossier.

3) **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des futures habitations seront collectées dans une cuve afin de pouvoir être réutilisées (WC, lave linge, arrosage, ...). Le trop plein sera évacué vers un puits perdu. Une canalisation rejoindra toutefois le réseau collectif pour se prémunir d'un éventuel colmatage de ce puits.

4) **Electricité**

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension. Chaque lot possèdera un coffret E.D.F. en limite de propriété.

5) **Téléphone**

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain. Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'extérieur de celui-ci.

ARTICLE IV – CARACTÉRISTIQUE DU TERRAIN

Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de masse. Elles seront précisément définies après le bornage.

ARTICLE V à X – application des règles du PLU

ARTICLE XI - ASPECT EXTÉRIEUR

1) **Bâtiments principaux**

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en œuvre et le choix des couleurs extérieures.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement architectural existant.

2) **Dépendance**

Cette construction sera constituée soit de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité, soit par du bois teinte naturelle ou lazuré ton bois ou blanc. Elle sera couverte par un matériau de teinte identique à celle de la construction principale (à l'exclusion des tôles). Sa surface ne pourra excéder 20 m² (emprise en sol).

Elle devra être implantée en fond de parcelle.

3) **Les Clôtures** - application des règles du PLU

4) **Les Caves et sous-sols sont autorisés**

Cependant, le pétitionnaire fera son affaire personnelle de l'évacuation des eaux de ruissellement, d'infiltration, de sources et autres sans que la collectivité puisse être tenu responsable.

ARTICLE XII - STATIONNEMENT

Application du PLU.

ARTICLE XIII - COS DES LOTS

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas limité. La Surface Plancher est répartie conformément au tableau suivant.

	SURFACES	SURFACE PLANCHER
LOT 1	665 m ²	332 m ²
LOT 2	1034 m ²	517 m ²
LOT 3	1172 m ²	586 m ²
LOT 4	1472 m ²	736 m ²
TOTAL	4343 m²	2171 m²

Extension du bourg : aménagement d'un lotissement

PA10 : Règlement

Maître d'ouvrage :

Mairie de Missiriac
6 rue Edouard Rolland
56140 MISSIRIAC
02 97 75 16 14

Maîtrise d'oeuvre :

ATELIER ERSILIE
9 Place de la Libération
56380 GUER
02 97 22 18 44
contact@atelier-ersilie.fr

ECR Environnement
Agence de RENNES
ZA du Haut Danté
20 rue du Bocage
35 520 LA CHAPELLE DES FOUGERETZ
02 99 23 60 00

JEAN PHILIPPE BODIN Géomètre-Expert
13 rue Martenot
35 000 RENNES

Mars 2022

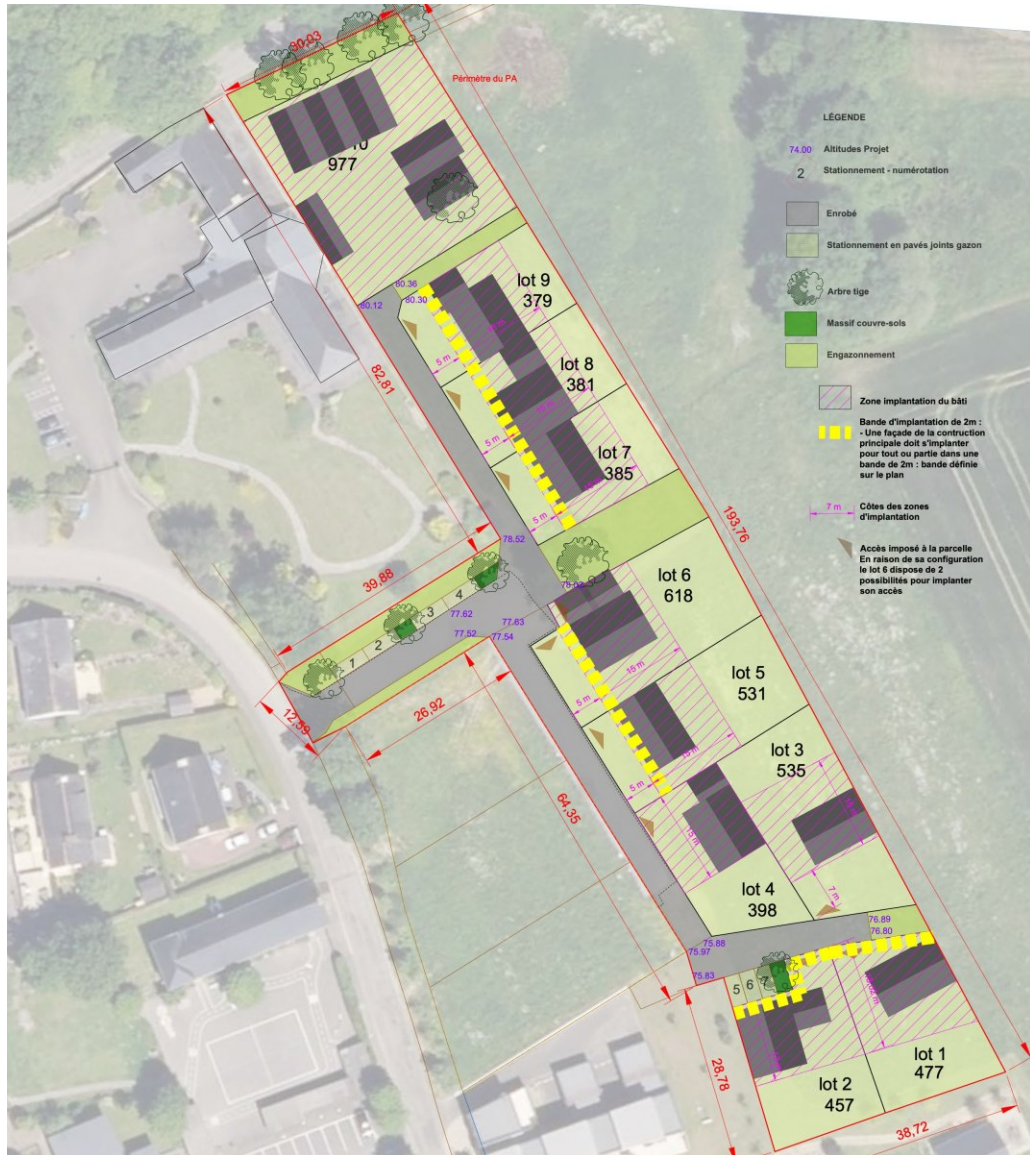
126



Atelier Ersilie

MISSIRIAC

Plan de composition



Plan du Lotissement avec une hypothèse d'implantation du bâti selon les règles du PLU et du présent règlement

Les surfaces des parcelles sont données à titre indicatif, elles sont susceptibles de modifications mineures lors du bornage des lots.

Introduction

L'extension urbaine se situe Rue de la Fourmenterie à Missiriac, à proximité de la résidence des Ormes et de l'école.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

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

Le règlement doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des terrains, bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes, ou de locations successives.

L'objectif de ce document est de favoriser une cohérence et une homogénéité entre l'espace public et les espaces privatifs en encourageant une démarche architecturale et paysagère de qualité dans le domaine privé. Ce règlement vise à développer la prise en compte des nouvelles problématiques et réglementations environnementales définies par le gouvernement.

Ces prescriptions viennent en complément des règles fixées au PLU en vigueur.

Ces dispositions visent à obtenir une gestion cohérente de l'espace, économe et conviviale, à éviter les vis-à-vis avec les parcelles voisines, à favoriser l'ensoleillement et à optimiser l'occupation de la parcelle (zone bâtie/ zone jardin).



ART. 1 AU -1-2- : Nature et occupation du sol

- Les constructions à usage d'habitat ou à usage mixte habitat et bureaux ou habitat et services dans un même ensemble bâti sont autorisées.
- Les constructions et les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- Les constructions détachées de la construction principale (abri de jardin, cellier, etc.), sont autorisées dans la limite d'une entité de 20 m² maximum d'emprise au sol par lot. Cette règle ne s'applique pas aux piscines

ART. 1 AU -3- : Voirie et accès

- Les accès aux différents lots sont imposés.
- Aucun deuxième accès automobile n'est autorisé.
- Les rues du lotissement sont limitées en largeur. L'aménagement de l'accès devra en tenir compte pour permettre des manœuvres aisées.
- Sur les parcelles, les voies réalisées avec des matériaux imperméables (enrobé, béton...) doivent être réduites à leur minimum, c'est-à-dire à l'accès au garage et aux places de stationnement sur la parcelle.

ART. 1 AU -4- : Desserle par les réseaux

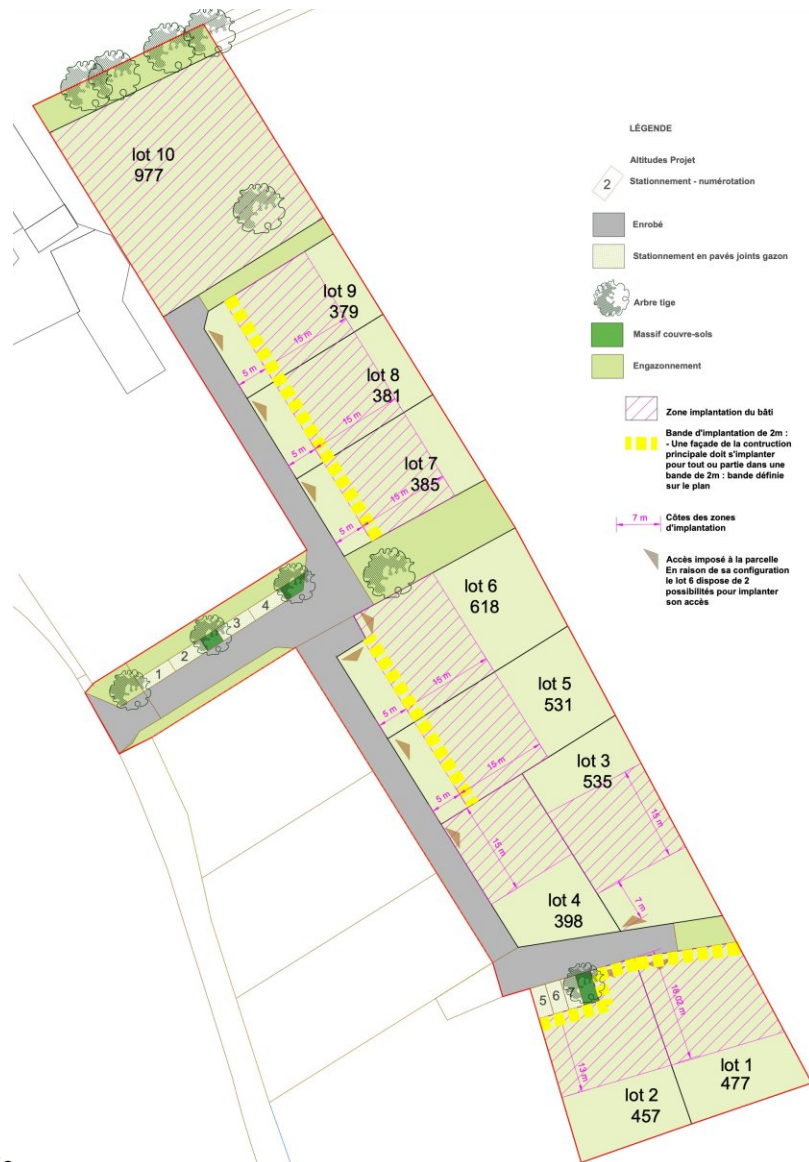
- Sans objet

ART. 1 AU -5- : Superficie minimale des terrains

- Sans objet



ART. 1 AU -6- Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et ART 1 AU -7-: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- La construction principale devra se positionner dans la zone d'implantation définie pour chaque parcelle précisée sur le plan de composition. La construction principale est définie par le volume principal et les volumes annexes en continuité du volume principal.

- Sur les parcelles concernées et suivant les indications du plan : Une façade de la construction principale doit s'implanter pour tout ou partie dans une bande de 2m.

- La construction détachée de la construction principale (abri de jardin, cellier, etc.) doit être positionnée à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie de desserte. Elle peut s'implanter en dehors de la zone d'implantation du bâti principal. Cas particulier des lots 4 et 10 : cette disposition ne concerne pas aux lots 4 et 10.

- Afin d'éviter d'avoir une rue bordée de portes de garage : en cas de construction d'un garage, sa façade devra se situer à l'alignement ou en recul de la façade de la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux abris types carports ouverts. Cette disposition ne s'applique pas au lot 10.



ART. 1 AU -8- : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les garages doivent être en continuité du volume principal ou faire partie du volume.
- Afin d'éviter la multiplication de dépendances (abris de jardin...), le règlement les limite à une dépendance détachée d'une surface de 20m² maximum d'emprise au sol par lot.



ART. 1 AU -9- : Emprise au sol des constructions

- Sans objet



ART. 1 AU -10- : Hauteur maximale des constructions

- Le niveau du sol fini de rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50m au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- Les sous sols sont autorisés (caves). L'acquéreur doit adapter la construction aux résultats d'un sondage de sol préalable et tenir compte des hauteurs de fils d'eau des regards eaux pluviales et eaux usées et prendre les dispositions nécessaires.
- Les garages en sous sol sont interdits.



ART. 1 AU -11- : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

I. Architecture et énergies

Les nouvelles directives environnementales doivent encourager tous les nouveaux propriétaires à bien concevoir leur habitation. A ce titre, l'expression d'architecture contemporaine et les démarches environnementales sont recommandées. Le CAUE du Morbihan peut vous conseiller. Le recourt à un architecte est recommandé.

Afin d'obtenir une organisation cohérente du bâti, chaque propriétaire est encouragé à prendre contact préalablement au dépôt du permis de construire avec les propriétaires des parcelles mitoyennes.

- Les matériaux maçonnés (parpaing, brique creuse,...), à l'exception de la pierre, doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit.

- Les cuves de stockage gaz et fioul doivent être enterrées ou intégrées à la construction.
La cuve de stockage d'eau devra être installée à l'arrière de la maison et devra être peu visible depuis l'espace public.

- Les dispositifs de production de chaleur extérieurs (pompe à chaleur) devront être intégrés à la construction et être peu visibles depuis l'espace public. Leur positionnement devra aussi préserver les riverains d'éventuelles nuisances.

- La construction détachée devra avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

- Les toits plats sont autorisés.

- Les toitures type pointe de diamant sont interdites.



ART. 1 AU -11- : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

I. Architecture et énergies

Pour permettre l'unité architecturale du quartier, le projet reprend les tons et les matériaux du bourg : la pierre du pays, les bois locaux, les enduits bruns (proches de la pierre et de la terre des environs).

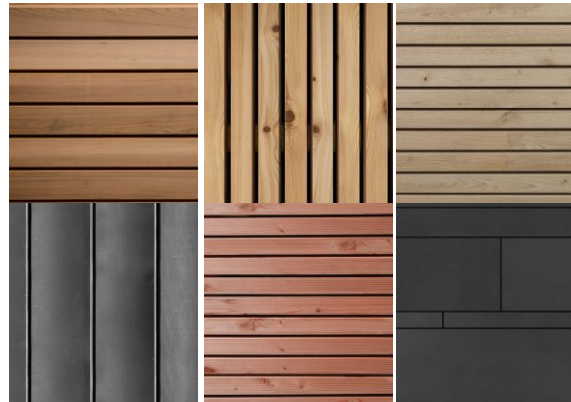
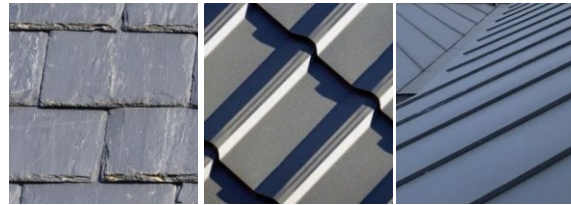
Liste des matériaux et couleurs autorisés:

- **Toiture** : ardoise, zinc ou bac acier gris à noir

- **Bardage** : Teinte naturelle et non vernis, bois locaux (châtaigniers, chêne, robinier), Douglas, mélèze, red cedar, bardage de teinte sombre (zinc, panneaux hydrofuges)

- **Pierre & béton - dallage** : Pierres du pays à joint fin et foncé

- **Enduits** : blanc franc, ton pierre, ton terre, ton sable
L'emploi de tonalité vive sera limité aux volumes secondaires ou éléments saillants ou en redant en cohérence avec l'écriture architecturale.



Group 9000 Black/White

R9000 : P1

R9002 : P420

R9003 : P705

R9010 : P Cool gray 1

R9016 : P705

Group 8000 Brown

R8000 : P464

R8001 : P471

R8002 : P478

R8003 : P4635

R8004 : P4635

R8007 : P478

R8008 : P463

II. Éléments du paysage et du patrimoine

- Les arbres déjà présents sur le site doivent être conservés s'il s'agit d'espèces locales.

- Les jardins de devant feront l'objet d'un aménagement paysager soigné, la plantation d'un arbre est très recommandée

ART. 1 AU -11- : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

III. Les clôtures

Le règlement s'applique différemment selon le type de limite parcellaire :

- type C1 : limites d'espace public - côté façade(s), La façade sur rue structure le paysage et doit être particulièrement soignée : c'est la partie visible de la maison et c'est elle qui donne l'ambiance du quartier et rend la rue jolie
- type C2 : autres limites d'espace public. Ces limites dessinent l'ambiance intérieur du quartier et préservent l'intimité, elles doivent être particulièrement soignées.
- type C3 : limites d'espace privé.
- type C4 : limite lot 10 : Le lot étant réservé pour un projet communal, il n'y a pas de prescriptions particulières

Ce qui n'est pas autorisé dans les pages suivantes est interdits :

(exemple : grillage autre que celui mentionné dans le paragraphe autorisé, brandes, plastique, panneaux de bois standardisés, haie mono-essence (laurier- palme, thuyas, etc...).



ART. 1 AU -11- : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Type C1 : clôture de façade en limite d'emprise de voie —

Sont AUTORISÉES l'une des clôtures suivantes ou leur association :

- L'installation d'une clôture n'est pas obligatoire
- La hauteur maximale autorisée est de 1,20m
- Toute installation de clôture doit respecter et s'intégrer aux éventuels ouvrages qualitatifs construits par la commune (muret technique en pierre, par exemple)
- Le grillage maille large discret (10/10) et le grillage à mouton, en retrait (50cm minimum) d'une haie grimpante et buissonnante ayant au moins la hauteur du grillage, avec des piquets en châtaignier ou robinier (max 1.2m max). La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.

- Les ganivelles ou plessis, en bois et ajourés, en châtaignier ou robinier couplés à des plantes grimpantes et/ou buissonnantes (max 1.2m max).

- Les murs et murets (hauteur max 80cm) en pierre ou parpaing enduit de la même teinte que la construction principale

- Les haies végétales diversifiées (max 1.2m max)

- Les plantations en pied de façade ou de murets.

- La création de portillons en limite d'espace public sont autorisés. Ils devront respecter la hauteur de la clôture.

- Les aménagements (ouverture, portail, muret, coffret, boîte aux lettres, local poubelle, abri vélo ...) doivent s'articuler avec la construction.



ART. 1 AU -11- : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Type C2 : autres limites d'espace public

Sont AUTORISÉES l'une des clôtures suivantes ou leur association :

- La hauteur maximale autorisée est de 1,20 mètres.
- Le grillage maille large discret (10/10) et le grillage à mouton, en retrait (80cm minimum) d'une haie grimpante et buissonnante ayant au moins la hauteur du grillage, avec des piquets en châtaignier ou robinier. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.
- Les ganivelles ou plessis, en bois et ajourés, en châtaignier ou robinier couplés à des plantes grimpantes et/ou buissonnantes.

- Un mur de 1,50m de hauteur maximum peut être autorisé si celui se situe en continuité du bâti principal pour préserver l'intimité dans la limite de 5m de longueur. Il devra être en pierre ou parpaing enduit de la même teinte que la construction principale.

- Les haies végétales diversifiées

- Les plantations en pied de façade ou de murets.

- La création de portillons en limite d'espace public sont autorisés. Ils devront respecter la hauteur maximale de la clôture.



ART. 1 AU -11- : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Type C3 : en limite d'espace privé

Sont AUTORISÉES l'une des clôtures suivantes ou leur association :

- La hauteur maximale autorisée est de 1,20 mètres.
- Le grillage, obligatoirement doublé d'une haie qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage
- Les ganivelles ou plessis, en bois et ajourés, en châtaignier ou robinier couplés à des plantes grimpantes et/ou buissonnantes.
- Les murs et murets (hauteur max 1,20m) en pierre ou parpaing enduit de la même teinte que la construction principale.
- Un mur de 1,50m de hauteur maximum peut être autorisé si celui se situe en continuité du bâti principal pour préserver l'intimité dans la limite de 5m de longueur. Il devra être en pierre ou parpaing enduit de la même teinte que la construction principale.
- Les haies végétales diversifiées

Rappel : les plantations de plus de 2 mètres de haut doivent être plantées à au moins 2 mètres de la limite parcellaire. Les plantations de moins de 2 mètres de haut doivent être plantées à au moins 0.50 mètre de la limite parcellaire.



ART. 1 AU -12- : Réalisation d'aire de stationnement

- Afin d'éviter le stationnement sur la chaussée, il doit être prévu à l'intérieur du lot trois places de stationnements dont deux places de stationnement non closes pour chaque logement.

Un emplacement de stationnement doit au minimum avoir la dimension de 5m par 2,50m.

Nota : Les deux places de stationnement obligatoires peuvent être couvertes par un préau en continuité de la construction principale.



ART. 1 AU -13- : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sans objet



ART. 1 AU -14-: Coefficient d'occupation du sol

	Surface du terrain (m2)	Surface de plancher maximale (m2)
Lot 1	477	200
Lot 2	457	200
Lot 3	535	200
Lot 4	398	200
Lot 5	531	200
Lot 6	618	200
Lot 7	385	200
Lot 8	381	200
Lot 9	379	200
Lot 10	977	800
TOTAL	5138	2600

Tableau de répartition de la surface de plancher des constructions.

Les surfaces des parcelles sont données à titre indicatif, elles sont susceptibles de modifications mineures lors du bornage des lots.

