

Procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 26 janvier 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-six janvier à vingt heures, les membres du Conseil municipal de la commune de Plumergat, légalement et individuellement convoqués, se sont réunis, en séance publique, à la mairie, sous la présidence de Madame Sandrine CADORET, Maire.

Après avoir procédé à l'appel nominal et constaté que le quorum est atteint, Madame le Maire ouvre la séance.

Nombre de conseillers : En exercice : 27 Présents : 23 Votants : 25	Étaient présents :	Sandrine CADORET, Michel JALU, Odile ROSNARHO, Pascal BLANDEL, Marie-Reine BOURGEOIS, Henri PERRONNO, Mathilde DINARD, Martine CHAPEAU, Dominique LE CALVEZ, Isabelle ARZ, Thierry DANO, Maryline PRADIC, Marie-Agnès CHAUVEL, Nathalie LE BODIC, Christophe JÉGO, Guillaume GUILLEMIN, Éva LEROUX, Romuald PRONO, Claire LE GUNÉHEC, Richard POTEL, Frédéric PIDANCIER, Lukrecja MILCENT, Samuel LE PENNEC
	Absents excusés et représentés :	Philippe LE RAY a donné pouvoir à Sandrine CADORET, Valérie THOMAZO a donné pouvoir à Nathalie LE BODIC
	Absents excusés :	Bernard FRANÇOIS, Joëlle LE GAT
	Secrétaire de séance :	Éva LEROUX
	Date de convocation :	19 janvier 2026

Délibération n°2026/01/1 - Objet : Approbation du procès-verbal de la séance du 8 décembre 2025

Le Conseil municipal,
Vu le code général des collectivités,
Vu le procès-verbal de la séance du 8 décembre 2025 soumis à son examen,
Considérant qu'un exemplaire du procès-verbal a été transmis à chaque membre avant la séance, par voie dématérialisée,
Les Conseillers ayant été invités à en prendre connaissance et à indiquer en séance les observations ou corrections qu'ils souhaitent éventuellement y apporter,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Article unique : APPROUVE le procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 8 décembre 2025.

Délibération n°2026/01/2 - Objet : Décisions prises par le Maire dans le cadre de sa délégation

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2122-22,

Vu la délibération n°2020/06/2 en date du 2 juin 2020 donnant délégation du Conseil municipal au Maire modifiée par délibération n°2021/05/20 du 25 mai 2021 et par délibération n°2022/02/8 du 28 février 2022,

Considérant que ces décisions doivent faire l'objet d'un compte-rendu au Conseil municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire,

Article unique : Prend acte des décisions suivantes prises par le Maire dans le cadre de sa délégation :

1. Décisions relevant de la délégation générale :

Prestation	Date de signature du devis	Entreprise	Montant HT
Fourniture de matériel éducatif pour l'accueil de loisirs	28 novembre 2025	Savoirs Plus - Vannes	483,42 €
Spectacles de magie pour les accueils de loisirs les 8 et 9 décembre 2025	1 ^{er} décembre 2025	S2A Production Ballancourt-sur-Essonne (91)	1 137,44 €
Fourniture d'instruments de musique et de matériels vidéo pour périscolaire	2 décembre 2025	Société Thomann Burgebrach - Allemagne	708,70 €
Vestiaires sportifs : remplacement réducteur de pression	11 décembre 2025	Le Bras J. F. - Plumergat	874,98 €
Boum des jeunes : 30 juin 2026		Junior DeeJay Plaudren	400,00 €
Édition 1 950 exemplaires Clin d'Oeil	16 décembre 2025	IOV - Arradon	1 951,00 €
Réparation du rouleau palpeur sur épareuse (pièce d'usure)	17 décembre 2025	Noremat Domloup (35)	1 150,44 €
Convention d'assistance annuelle pour la gestion des contrats assurances et éventuels sinistres	19 décembre 2025	SAS Consultassur Vannes	805,05 €
Fourniture et pose d'un rail de guidage entre le local commercial et le stationnement PMR	22 décembre 2025	SÜR - Plougoumelen	625,60 €
Division foncière terrain salle de sport	22 décembre 2025	NICOLAS Associés Auray	2 613,00 €

Plants fleurissement annuel 2026 (bourg)	30 décembre 2025	Florane - Pouldreuzic	817,32 €
Signalisation horizontale bourg de Mériadec, en résine thermoplastique (1)	7 janvier 2026	SÜR – Plougoumelen	3 345,29 €
Contrat de cession spectacle "Les Passantes" le 25 janvier 2026	8 janvier 2026	Compagnie Mi-figue Rennes	1 350 € (TVA non applicable)
Réservation camping séjour été 2026 Espace jeunes Saint Jean de Monts		Camping Côté Plage Saint Jean de Monts	1 124,77 €
Fourniture de panneaux de signalisation	15 janvier 2026	HELIOS – Quimper	976,50 €

(1) Ce devis sera pris en charge à hauteur de 50 % par la commune de Pluneret.

2. Signature de conventions :

- Renouvellement de la convention d'assistance juridique triennale, signée entre la mairie de Plumergat et la société d'avocats SELARL LEXCAP le 9 janvier 2026 (réponses aux demandes de conseils, aux interrogations et aux besoins d'éclairage sous forme de consultations juridiques écrites).

- Convention d'occupation du domaine public pour implantation d'une consigne automatisée (Mondial Relay), rue Pont Forest. En contrepartie de cette occupation, l'occupant s'engage à verser à la commune une redevance annuelle de 850 € HT.

Délibération n°2026/01/3 - Objet : Motion de soutien pour la liberté locale et les moyens d'agir des communes

La liberté locale est la condition d'une démocratie vivante et d'une action publique efficace. Or la liberté locale, et les moyens dont disposent les collectivités pour mettre en œuvre leurs politiques à destination des habitants, sont mis à mal par un Etat toujours plus centralisateur, qui ne se réforme pas. Ce centralisme, qui éloigne la décision et l'action publiques des citoyens, est pourtant l'une des causes des problèmes du pays, y compris des finances publiques.

À l'occasion du 107^{ème} Congrès des maires, l'Association des Maires de France et des présidents d'intercommunalité a lancé un appel à la liberté locale, à partir de principes qui en garantissent l'effectivité, ainsi que de propositions concrètes. La commune de Plumergat partage ces propositions pour redonner immédiatement du pouvoir d'agir aux communes et intercommunalités, par :

1. La libre administration des collectivités. Elle implique de renoncer à toute tutelle de l'Etat ou d'une autre collectivité.
2. L'autonomie financière et fiscale, donc la compensation intégrale des compétences transférées et la redéfinition des ressources propres qui doivent être prépondérantes dans les ressources des collectivités.

3. La subsidiarité, qui confie par principe à l'échelon le plus proche du citoyen le pouvoir de décision. Pour les communes, la subsidiarité implique la protection de la clause de compétence générale. Le respect de la subsidiarité exclut également toute "différenciation" des compétences entre collectivités d'une même catégorie.

La commune de Plumergat s'oppose à toute mesure qui contreviendrait à ces principes fondamentaux.

Par ailleurs, pour retrouver du pouvoir d'agir immédiatement, la commune soutient les propositions de l'AMF sur :

- Le pouvoir réglementaire local, pour adapter les textes aux réalités locales et alléger le poids des normes nationales,
- Un moratoire sur toute nouvelle contrainte qui réduirait les moyens d'action des communes,
- Une réduction des normes et un allègement des procédures inutilement complexes et coûteuses, notamment en termes d'urbanisme et de commande publique, afin de débloquer les projets. Faire un projet devrait être plus simple, plus rapide et moins onéreux en 2026 qu'il y a 20 ans, et pourtant, c'est l'inverse qui se produit.
- Enfin, le pouvoir d'agir implique des moyens. L'Etat doit tenir sa parole. Dans le projet de budget présenté pour 2026, cela impose :
- La suppression du DILICO, qui ne devait être instauré que pour un an mais qui serait finalement reconduit et aggravé,
- La suppression de la réduction de la compensation des impôts économiques supprimés, qui avait pourtant été annoncée comme garantie "à l'euro près",
- La suppression des modifications du FCTVA, qui doit demeurer un remboursement,
- La suppression des coupes budgétaires envisagées dans la mission Outre-mer,
- La suppression du gel de la DGF et des baisses de crédits dédiés aux collectivités,
- La suppression de l'augmentation des cotisations CNRACL, qui n'est pas le seul moyen de rétablir son équilibre financier.

Les communes et intercommunalités ont démontré leur solidité au cours de ce mandat face à toutes les crises. Notre Nation a besoin d'un Etat fort sur ses missions essentielles et de communes libres.

A l'heure où le pays traverse une nouvelle crise, politique et budgétaire, il est urgent de régénérer l'action publique et la démocratie par la liberté locale et la confiance.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

Article unique : D'ADOPTER la motion de soutien pour la liberté locale et les moyens d'agir des communes.

Délibération n°2026/01/4 - Objet : Choix du gérant et présentation du bail commercial pour le local situé 1 rue du Pont Forest

Henri Perronno précise que l'enseigne Vivéco Market fait partie du groupe commercial déjà existant à Sainte-Anne-d'Auray.

Madame Sandrine CADORET informe l'assemblée que les travaux de construction du local commercial sont désormais achevés.

Un appel à candidatures a été lancé via différents supports (revue municipale, presse, réseaux sociaux) afin de mettre ce commerce en location.

L'immeuble se situe dans un bâtiment sur rue de deux niveaux, comprenant une surface de vente de 127,67 m², un bureau de 13,30 m², une réserve de 38,52 m², une pièce avec lavabo et toilettes de 4,69 m².

Après avoir reçu différents candidats, il est proposé de retenir, compte-tenu de son expérience, la candidature de Madame MORICE Lina, représentant la société "EURL MORICE WENK".

Cette dernière a été informée du souhait de la municipalité d'y exercer une activité de commerce de proximité privilégiant l'approvisionnement en circuits courts auprès de producteurs locaux. L'enseigne prévue est Vivéco Market, du groupe Codifrance.

Le projet de bail commercial de ce local est annexé au présent bordereau et les élus sont invités à en prendre connaissance.

Ainsi,

Vu la disponibilité du local commercial situé 1 rue du Pont Forest,

Vu le projet de bail commercial annexé au présent bordereau,

Considérant l'intérêt manifesté par Madame MORICE Lina pour la location de ce local commercial,

Considérant que ce nouveau local permettra le développement de l'activité commerciale dans le bourg de Plumergat,

Ainsi, le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

Article 1 : D'ATTRIBUER la location du local commercial situé 1 rue du Pont Forest à la société "EURL MORICE WENK", représentée par Madame MORICE Lina, dès que les travaux d'aménagement intérieurs auront été réalisés par ses soins.

Article 2 : D'APPROUVER le projet de bail commercial tel qu'annexé au présent bordereau et D'AUTORISER Madame le Maire, ou son représentant légal, à le signer.

Article 3 : DE PRÉCISER que le preneur bénéficiera du local à titre gracieux durant les (3) trois premières années de location. À compter de la quatrième année, le preneur s'acquittera d'un loyer mensuel de cinq-cents euros TTC (500 €), payable mensuellement.

Article 4 : D'AUTORISER Madame le Maire, ou son représentant légal, à signer tout document se rapportant à cette décision et à prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier.

Annexe à la délibération n°

**Bail local commercial / Alimentation générale
1 rue du Pont Forest 56400 Plumergat**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

La commune de Plumergat, représentée par Madame Sandrine CADORET, Maire, dûment habilitée par **délibération n°xxxx en date du xxxx**, dont le siège est situé 5 Place du Castil, identifiée sous le numéro SIRET 21560175800018, ci-après dénommée le bailleur,

D'une part,

Et,

La société "EURL MORICE WENK", représentée par Madame Lina MORICE, née WENK, le 10 décembre 1976 à Vannes, demeurant 43 Laimier à Plumergat, identifiée sous le **numéro SIRET XXXXXX, immatriculée au registre du commerce de xxxx sous le numéro xxxx**, ci-après dénommé le preneur,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Preamble

Par les présentes le bailleur donne à bail au preneur qui accepte les locaux ci-dessous désignés conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, de celles de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents, notamment le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 et dans les conditions définies aux présentes.

Les parties conviennent expressément et irrévocablement que l'ensemble des locaux loués est régi par l'édit statut des baux commerciaux.

Par les présentes, le bailleur fait bail et donne à loyer au preneur les lieux ci-après désignés.

Article 1 - DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Le bailleur loue au preneur, qui accepte, les locaux situés 1 rue du Pont Forest à Plumergat 56400, d'une surface de 184,18 m².

Section	N°	Adresse	Surface
AH	159	1 rue du Pont Forest 56400 Plumergat	184,18 m²

L'immeuble se compose d'un bâtiment sur rue de deux niveaux, comprenant :

En rez-de-chaussée :

- Une surface de vente : 127,67 m²
- Une réserve : 38,52 m²
- Toilettes et lavabo : 4,69 m²

A l'étage :

- Bureau : 13,30 m²

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre le bailleur et le preneur lors de la remise des clefs. Un état des lieux de sortie sera également établi au terme du bail ou en cas de résiliation anticipée.

Le preneur prendra les lieux, ainsi que les éléments les composant, dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance sans pouvoir ni prétendre à aucune réparation, ni exercer aucune réclamation contre le bailleur.

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués, ne pourra donner lieu à aucun recours ni réclamation de la part du preneur, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve.

Le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation, décrits dans l'inventaire dressé entre les parties le jour de l'entrée en jouissance des lieux, est annexé au présent contrat.

Article 2 - DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

Les locaux loués devront être affectés à l'usage de commerce de proximité (alimentation générale, produits d'hygiène et d'entretien), privilégiant l'approvisionnement en circuits courts auprès de producteurs locaux.

Article 3 - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le ou au jour de la signature des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du code de commerce, le preneur seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en informer le bailleur au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Article 4 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter.

Article 4.1 Entretien et réparation

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le bailleur conservant à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés, le cas échéant, à la réalisation de ces travaux, les travaux destinés à remédier à la vétusté, les travaux de mise en conformité avec la réglementation des locaux loués ou de l'immeuble dont ils dépendent dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606.

Enfin, en cours de bail, le bailleur devra informer le preneur des charges, taxes et redevances nouvelles.

A sa sortie, le preneur restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative. Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué entre les parties.

Article 4.2 Travaux

Le preneur pourra faire dans les lieux loués tous travaux, sur autorisation préalable du bailleur, y compris les travaux pouvant affecter le gros-œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires, le tout afin que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites par le preneur et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du code civil deviendront, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du bailleur sans indemnité de part ni d'autre.

Article 4.3 Amiante, prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité

Le bailleur déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes, actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le bailleur s'engage à faire effectuer, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Article 4.4 Enseigne – affichage extérieur

Le bailleur autorise dès à présent le preneur à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués. Celle-ci est toutefois soumise à déclaration préalable.

En raison du périmètre de protection autour de l'église Saint-Thuriau, le preneur devra se conformer aux prescriptions imposées pour la protection d'un immeuble classé ou inscrit, que ce soit pour l'affichage extérieur ou la décoration des murs extérieurs du local. Toute modification sera soumise à autorisation préalable et devra respecter le code de l'urbanisme ainsi que le code de l'environnement.

Article 4.5 Occupation – jouissance

Le preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille selon la destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

Article 4.6 cession – Sous-location

Conformément à l'article L.145-31 du code de commerce, toute sous-location partielle ou totale est interdite.

En application de l'article L.145-16 du code de commerce, le preneur pourra librement céder son droit au bail uniquement à l'acquéreur de son fonds de commerce, à l'exclusion de tout autre tiers. Toute cession du seul droit au bail sans accord préalable, exprès et écrit du bailleur est interdite. Il est toutefois précisé que le droit au bail sera automatiquement transmis en cas de fusion ou d'apport partiel d'actif à la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport. Il en est de même en cas de scissions ou de transmissions universelles du patrimoine.

En tout état de cause, en cas de cession, un état des lieux contradictoire sera dressé entre d'une part le bailleur et le cédant et, d'autre part, entre le cessionnaire et le bailleur.

Article 4.7 Etablissement Recevant du Public

Le preneur est informé que les Établissements Recevant du Public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite, aux personnes atteintes d'un handicap auditif, visuel ou mental.

Le preneur devra maintenir en bon état les dispositifs mis en place à cet effet par le bailleur (plan d'évacuation du local, éclairage de sécurité, etc...).

Article 4.8 Visite des lieux

En cours de bail, le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le bailleur au moins 48 heures à l'avance.

Le bailleur pourra également, et sous les mêmes conditions d'information préalable du preneur, faire visiter les lieux loués par d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du preneur.

Article 5 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES DU PRENEUR

Le preneur devra s'acquitter de tous les impôts, contributions et taxes auxquels il sera personnellement assujéti, relatifs aux locaux présentement loués. Il devra justifier de leur paiement au bailleur à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le preneur paiera les frais d'entretien courant, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les consommations d'eau, d'électricité, téléphone, Internet, l'entretien des compteurs.

Article 6 – ASSURANCES

Article 6.1 Assurances souscrites par le preneur

Le preneur contractera les polices d'assurances nécessaires à la garantie suffisante de tous les risques qu'il encourt en sa qualité de locataire et pour tous les dommages (incendie, vol, multirisques ...). Le preneur fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers, sa privation de jouissance, les frais de démolition et de déblais ainsi que les recours de voisins et des tiers.

Le preneur fournira une attestation d'assurance chaque année au bailleur.

Article 6.2 Renonciation à recours

Le bailleur renonce à tous recours contre le preneur et ses assureurs et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le preneur et ses assureurs en cas de sinistre.

Par réciprocité, le preneur renonce à tous recours contre le bailleur et ses assureurs et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le bailleur et ses assureurs en cas de sinistre.

Article 6.3 Déclaration des sinistres

Le preneur devra déclarer sans délai à son assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance.
Cette déclaration qui pourra être verbale ou téléphonique devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

Article 7 – RÉGLEMENTS DE POLICE

Le preneur devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus. En particulier, le preneur entretiendra la propreté des trottoirs et caniveaux par temps de neige et de gel et assurera l'écoulement normal des eaux pluviales.

Article 8 – LOYERS ET CHARGES

Article 8.1 Montant

Le preneur bénéficiera du local à titre gracieux durant les (3) trois premières années de location.
A compter de la quatrième année, le preneur s'acquittera d'un loyer mensuel de cinq-cents euros TTC (500 €), payable mensuellement et d'avance avant le 5 de chaque mois, au centre des finances publiques, situé 3 rue du Penher à Auray.

Article 8.2 Indexation du loyer

Le loyer fixé sera révisé par période triennale dans les conditions prescrites par la législation en vigueur.

Commune de Plumergat

5, place du Castil 56400 Plumergat 02 97 56 14 56 accueil.mairie@plumergat.fr

5/6

plumergat.fr

En conséquence, le loyer sera susceptible de varier proportionnellement à l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) conformément au calcul suivant :

Loyer en cours TTC X ILC applicable à la date de révision
ILC applicable à la dernière date de révision

Article 8.3 Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie sera versé lors du premier paiement de loyer, soit la quatrième année. Son montant est égal à trois mois de loyer.

Il sera conservé par le bailleur pendant la durée du bail, il ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur. Il ne sera restitué au preneur qu'après remise des clefs et paiement de toutes les sommes pouvant être dues au bailleur à titre de loyers, charges, impôts, réparations ou à tous autres titres dont il pourrait être débiteur envers le bailleur, au plus tard six mois après la fin du bail ou de son départ effectif des lieux loués, pour quelque cause que ce soit.

Article 9 – DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

En application de l'article L.145-4-6-1 du code de commerce, si le bailleur envisage de vendre les locaux, il devra en informer le preneur par lettre recommandée avec avis de réception, ou par remise en main propre contre récépissé, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du code de commerce, sous peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du preneur qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du preneur, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le bailleur décide, après avoir purgé le droit de préférence du preneur, de céder les locaux à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées.

Établi à Plumergat, le 9 janvier 2026, en deux exemplaires originaux.

Faire précéder chaque signature de la mention manuscrite "lu et approuvé".

Le preneur,

Lina MORICE.

Le bailleur,

Le Maire,

Sandrine CADORET.

Commune de Plumergat

5, place du Castil 56400 Plumergat 02 97 56 14 56 accueil.mairie@plumergat.fr

6/6

plumergat.fr

Délibération n°2026/01/5 - Objet : Demande de subvention au département – Aide à la circulation des œuvres

Dans le cadre des animations culturelles proposées par la municipalité, Madame Mathilde Dinard, adjointe déléguée à la culture, suggère à l'assemblée la représentation du spectacle "L'assemblée des Bourdons", de la compagnie Pied en Sol de Redon.

L'assemblée des Bourdons est une composition artistique mêlant des partitions chorégraphiques, des ensembles de mouvements, de percussions, de voix et de transe.

Ce spectacle gratuit pour le public aura lieu aux alentours du 15 novembre prochain, à l'espace Les Hermines. L'horaire reste à définir.

Le conseil départemental du Morbihan peut financer cette prestation à hauteur de 50 %, au titre de la circulation des œuvres, plafonnée à 4 000 € HT. Le montant du devis s'élevant à 3 675 € HT, le reste à charge financier pour la mise en place de ce spectacle pour la commune est donc estimé à 1 837,50 €.

Ainsi, le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

Article 1 : D'ORGANISER la représentation du spectacle "L'assemblée des Bourdons", dans les conditions décrites ci-dessus.

Article 2 : DE DONNER POUVOIR à Madame le Maire, ou à son représentant légal, pour signer toutes les pièces et documents relatifs à la présente délibération et prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier.

Article 3 : DE SOLLICITER une subvention auprès du Département du Morbihan au titre de la circulation des œuvres.

Délibération n°2026/01/6 - Objet : Autorisations budgétaires avant vote du budget primitif 2026

Madame Sandrine CADORET rappelle à l'assemblée délibérante qu'une délibération du Conseil municipal autorisant Madame le Maire à engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent a été prise le 8 décembre dernier (délibération n°2025/12/3).

Or, cette délibération reprenait le montant des restes à réaliser, ce qui est incorrect.

Il convient donc de recalculer les crédits à ouvrir avant le vote du budget primitif 2026 et de délibérer à nouveau.

Ainsi,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.1612-1, relatif à l'anticipation des dépenses d'investissement jusqu'au vote du budget,

Considérant la nécessité éventuelle d'engager des dépenses d'investissement en cas d'urgence,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

Article 1 : D'AUTORISER Madame le Maire ou son représentant légal à engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement, en cas d'urgence, dans la limite de 525 425 €, avant le vote du budget primitif 2026.

Les comptes d'imputation concernés pourront être les suivants :

Comptes d'imputation	Crédits ouverts 2025 (BP + DM)	25%
2031 Frais d'études	486 600 €	121 650 €
21318 Constructions autres bâtiments publics	141 500 €	35 375 €
21534 Réseaux d'électrification	78 080 €	19 520 €
21838 Autre matériel informatique	16 000 €	4 000 €
2188 Autres immobilisations corporelles	22 000 €	5 500 €
2313 Constructions en cours	1 075 650 €	268 913 €
2315 Installations, matériels et outillages techniques	160 000 €	40 000 €
2316 Restauration des biens historiques et culturels	58 000 €	14 500 €
238 avances versées sur immobilisations corporelles	63 871 €	15 967 €

Article 2 : DE PRÉCISER que cette délibération annule et remplace la délibération n°2025/12/3 en date du 8 décembre 2025.

Sandrine Cadoret précise qu'il s'agit de faire face à un besoin pour accompagner les enfants de l'école Saint Gilles vers le restaurant scolaire de Mériadec, pour une quotité de travail de 4/35^{ème}.

Monsieur Michel Jalu rappelle à l'assemblée que, conformément au Code général de la Fonction Publique et à son article L313-1, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité. Il appartient donc au Conseil municipal, compte tenu des nécessités de service, de modifier le tableau des effectifs en conséquence.

Il est ainsi aujourd'hui proposé de modifier ce tableau pour le motif suivant :

- Création d'un emploi d'agent polyvalent au grade d'adjoint technique à temps non complet (4/35^{ème}) afin d'accompagner les enfants durant le temps méridien.

Monsieur Jalu précise qu'un agent contractuel peut être recruté sur l'emploi d'agent polyvalent, conformément aux conditions fixées aux articles L332-8 à 11 du code général de la fonction publique.

Par ailleurs, Monsieur Jalu rappelle à l'assemblée que le tableau des emplois doit recenser à la fois les emplois permanents, c'est-à-dire les emplois qui correspondent à une activité normale et habituelle de l'administration (temps complet et non complet), et les emplois non permanents, c'est-à-dire ceux qui ne correspondent pas à l'activité normale et habituelle de l'administration (emplois correspondant à un accroissement temporaire ou saisonnier d'activité).

Par conséquent, il est proposé au Conseil municipal de modifier ce jour le tableau des effectifs titulaires de la commune comme suit (modification en gras italique) :

Commune de Plumergat Tableau des effectifs titulaires			
Grades	Créé	Pourvu	Durée hebdo
TEMPS COMPLET			
SECTEUR ADMINISTRATIF			
Attaché principal	1	1	35 h
Rédacteur principal de 2ème classe	1	1	35 h
Rédacteur	2	2	35 h
Adjoint administratif principal de 1ère classe	2	2	35 h
Adjoint administratif principal de 2ème classe	1	1	35 h
Adjoint administratif	2	1	35 h
SECTEUR TECHNIQUE			
Technicien principal de 2ème classe	1	1	35 h
Agent de Maîtrise principal	1	1	35 h
Adjoint technique principal de 2ème classe	2	2	35 h
Adjoint technique	2	2	35 h
SECTEUR ANIMATION			
Adjoint d'animation principal de 2ème classe	2	2	35 h
Adjoint d'animation	4	3	35 h
SECTEUR CULTUREL			
Adjoint du patrimoine principal de 2ème classe	1	1	35 h
SECTEUR POLICE MUNICIPALE			
Brigadier-chef principal	1	0	35h
Gardien-brigadier	1	1	35 h
TEMPS NON COMPLET			
SECTEUR ADMINISTRATIF			
SECTEUR TECHNIQUE			
Adjoint technique principal de 1ère classe	1	1	32 h
Adjoint technique principal de 2ème classe	1	0	33,5 h
Adjoint technique principal de 2ème classe	1	1	30 h
Adjoint technique	1	1	27.5 h
Adjoint technique	1	1	31.5 h
Adjoint technique	1	1	8 h
<i>Adjoint technique</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>4 h</i>
SECTEUR MEDICO-SOCIAL			
Agent spécialisé principal écoles maternelles de 1ère classe	1	1	33 h
Agent spécialisé principal écoles maternelles de 1ère classe	1	1	32 h
Agent spécialisé principal écoles maternelles de 2ème classe	1	0	32 h
SECTEUR ANIMATION			
Adjoint d'animation	1	1	34 h
TOTAL GENERAL	35	29	

Pour mémoire, le tableau des effectifs non titulaires se présente comme suit :

Commune de Plumergat			
Tableau des effectifs contractuels sur emploi permanent et non permanent			
Année scolaire 2025/2026 actualisé au 26/01/2026			
Grades	Nombre d'agents	Durée hebdomadaire	Indice brut de rémunération (ou nouvelle réglementation)
TEMPS COMPLET			
SECTEUR ADMINISTRATIF			
Adjoint administratif	1	35/35	367
SECTEUR TECHNIQUE			
Adjoint technique	2	35/35	367/461
SECTEUR ANIMATION			
Adjoint d'animation	2	35/35	367
TEMPS NON COMPLET			
SECTEUR TECHNIQUE			
Adjoint technique	1	26/35	367
Adjoint technique	2	25/35	367
Adjoint technique	1	23.5/35	367
Adjoint technique	3	4/35	367
SECTEUR ANIMATION			
Adjoint d'animation	1	32.5/35	367
Adjoint d'animation	1	29.5/35	367
Adjoint d'animation	1	29/35	367
Adjoint d'animation	1	28.5/35	367
Adjoint d'animation	2	28/35	367
SECTEUR MEDICO-SOCIAL			
Agent territorial spécialisé des écoles maternelles	1	30.5/35	367
Agent territorial spécialisé des écoles maternelles	1	13/35	367
TOTAL GENERAL	20		

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général de la Fonction Publique,

Vu le décret n°91-298 du 20 mars 1991 modifié, portant dispositions statutaires applicables aux fonctionnaires territoriaux nommés sur des emplois permanents à temps non complet,

Vu le tableau des emplois,

et après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

Article 1 : DE CRÉER à compter de ce jour :

- un emploi d'agent polyvalent au grade d'adjoint technique à temps non complet (4/35^{ème}).

Article 2 : D'AUTORISER, le cas échéant, le recrutement d'un agent contractuel de droit public.

Article 3 : D'APPROUVER en conséquence la modification du tableau des emplois telle que présentée ci-dessus.

Article 4 : DE PRÉCISER que les crédits nécessaires seront inscrits au budget de l'exercice en cours, chapitre 012.

Article 5 : DE DONNER POUVOIR à Madame le Maire, ou à son représentant légal, pour prendre toutes les mesures utiles à la bonne conduite de ce dossier, notamment pour la signature des actes unilatéraux et contractuels y afférents.

Délibération n°2026/01/8 - Objet : Cession amiable d'un bien du domaine privé communal cadastré section XC numéro 90 – 14 Mangoëro

Sandrine Cadoret précise que ces situations se découvrent au fur et à mesure des ventes, elles ne peuvent être anticipées. Richard Potel indique également que le cadastre n'est pas à jour. Henri Perronno ajoute que la municipalité a besoin d'un bornage pour pouvoir se rendre compte qu'il s'agit parfois d'une emprise sur domaine public (pose d'un grillage, d'un muret par exemple).

La commune est propriétaire d'une parcelle cadastrée section XC numéro 90 sise 14 Mangoëro d'une surface de 140 m², classée en zone Aa au Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Ce terrain bâti jouxte la parcelle cadastrée section XC numéro 112 appartenant à Madame Christine CLECH.

Pour mémoire, Monsieur et Madame CLECH ont obtenu une autorisation d'urbanisme référencée DT 56175 94 P6016, le 12 septembre 1994, pour l'extension d'une habitation. Cette extension s'est faite sur la parcelle communale, avec l'accord de la commune.

Face à cette constatation, il est nécessaire de régulariser cette situation afin que la parcelle cadastrée section XC numéro 90 devienne propriété de Madame CLECH.

S'agissant d'une régularisation, le service du Domaine tient compte du fait que la construction a été financée par l'acquéreur et propose de valoriser essentiellement l'assiette foncière de la parcelle. La valeur vénale est ainsi fixée à 140 € soit 1 € le m².

Ainsi,

Vu l'article L 2121-29 du code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L 2241-1 et suivants du code général des collectivités territoriales précisant que le Conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par

la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du Conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Vu la lettre valant avis du domaine sur la valeur vénale en date du 3 décembre 2025,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme en date du 12 janvier 2026,

Ainsi, les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décident :

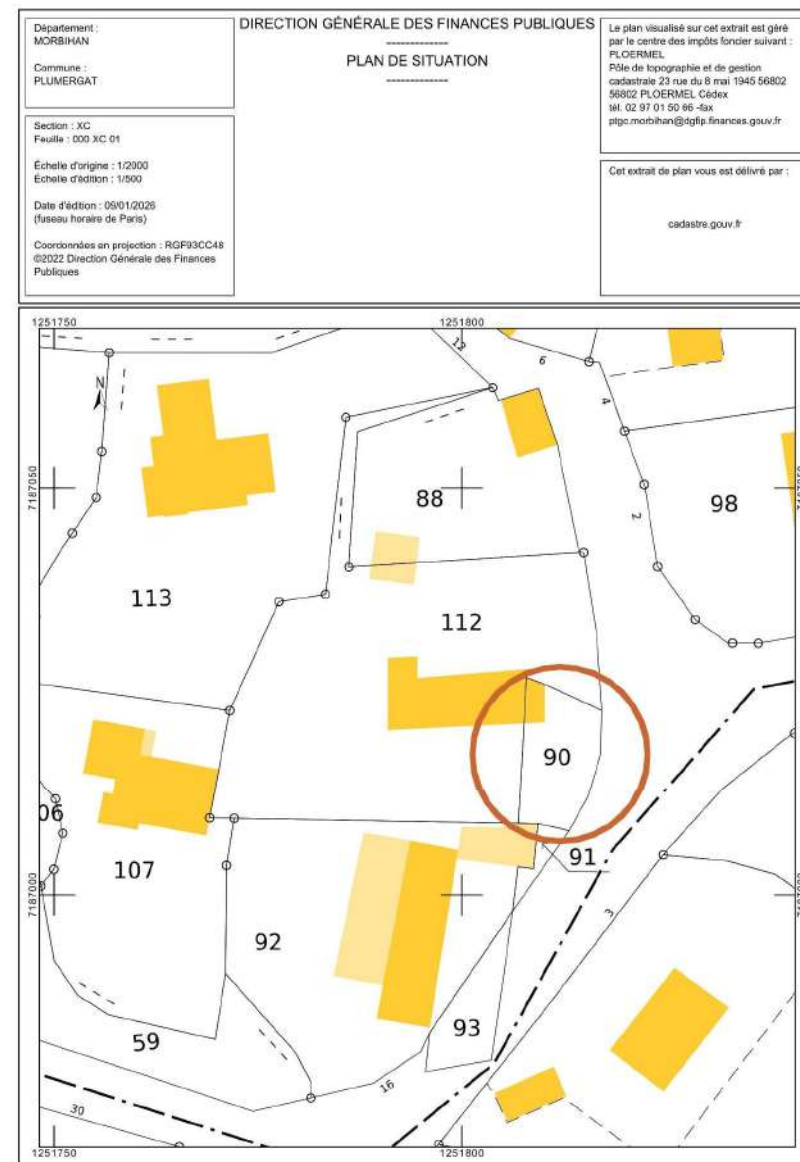
Article 1 : DE CÉDER la parcelle cadastrée section XC numéro 90 à Madame Christine CLECH, domiciliée 14 Mangoëro 56400 Plumergat.

Article 2 : DE FIXER le prix de vente à 1 € le m².

Article 3 : DE PRÉCISER que les frais de notaire se rapportant à cette acquisition seront supportés par l'acquéreur.

Article 4 : DE CONFIER la rédaction de l'acte à l'étude notariale choisie par l'acquéreur.

Article 5 : D'AUTORISER Madame le Maire, ou son représentant légal, à mener à bien ce dossier et à signer tout document, pièce administrative ou acte y afférent.



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Morbihan
Pôle d'évaluation domaniale

35 Boulevard de la Paix - BP 510
56 019 VANNES CEDEX

Courriel : ddfip56.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Benoît Le Trionnaire
Courriel : benoit.letrionnaire@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 02 97 01 51 59
Ref DS : Z7695005
Ref OSE : 2025-56175-83533

Le 03/12/2025

Le Directeur Départemental des Finances
publiques du Morbihan

à

Madame Le Maire
Mairie de Plumergat

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Objet : Cession de la parcelle XC 90 de 1a 40ca.

Projet : régularisation d'une cession non aboutie dans le cadre d'une donation
Par une saisine du 13/11/2025, vous sollicitez l'avis du Domaine sur la valeur vénale de la parcelle cadastrée XC 90 d'une contenance de 1a 40ca, située en zone Aa au PLU, en vue de sa cession. Adresse : Lieu dit 14 Mangoëro à Plumergat.
S'agissant d'une régularisation, le service du Domaine tient compte que la construction a été financée par l'acquéreur, et propose de valoriser essentiellement l'assiette foncière de la parcelle.
Suite à l'étude de marché réalisée par le pôle d'évaluation domaniale, **la valeur vénale est fixée à 140 € HT** (marge d'appréciation de 10 %), hors droits et charges.

Le présent avis est valable 18 mois.



Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,

Benoît Le Trionnaire
Inspecteur des Finances publiques

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Délibération n°2026/01/9 - Objet : Tranche 2b de la ZAC Les Coteaux des Hermines : validation du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT)

Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges, dit Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ; celui-ci définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Le CCCT indique notamment le nombre de m² de surface plancher dans la construction est autorisée sur la parcelle dédiée. Le CCCT devient caduc à la date de la suppression de la zone.

Le CCCT peut en outre être accompagné d'une annexe : le "Cahier des prescriptions et des recommandations : architecture, paysage et environnement" (CPRAP) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales, programmatiques, environnementales et paysagères imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

L'objet du CPRAP et des fiches de lots est de compléter les règles d'urbanisme fixées par le PLU sur la zone pour garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privatives au sein de la ZAC Les Coteaux des Hermines, afin d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne de ses habitants.

Ces documents – CCCT et CPRAP ou fiche de lots – seront annexés à chaque acte de vente : les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC Les Coteaux des Hermines.

Conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du code de l'urbanisme introduites par la loi ELAN du 23 novembre 2018, il est précisé que lorsque le CCCT a fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal ainsi que des mesures de publicités prévues au même code, ses dispositions, y compris les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'il contient, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ainsi,

Vu l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1 relatifs aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.111-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 février 2019, modifié le 4 novembre 2019 et le 8 novembre 2021,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2014-06-27-002 en date du 27 juin 2014, approuvant le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Les Coteaux des Hermines,

Vu la délibération n°2025/01/9 du Conseil municipal en date du 20 janvier 2025 approuvant la modification du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Les Coteaux des Hermine, s,

Vu la concession d'aménagement signée le 13 novembre 2012 devenue exécutoire entre la commune de Plumergat et désormais l'Office Public de l'Habitat du Morbihan, personne morale de droit administratif ayant pour sigle "OPH du MORBIHAN" et pour nom commercial "Morbihan Habitat", pour une durée de neuf années,

Vu la délibération n°2017/11-17/11 en date du 17 novembre 2017 approuvant l'avenant n°1,

Vu la délibération n°2020/09/11 en date du 7 septembre 2020 approuvant l'avenant n°2,

Vu la délibération n°2021/11/3 en date du 8 novembre 2021 approuvant l'avenant n°3,

Vu la délibération n°2025/05/10 en date du 5 mai 2025 approuvant l'avenant n°4,

Afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues aux CPRAP et fiches de lots de la ZAC à l'ensemble des services et administrés,

Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décident :

Article 1 : D'APPROUVER le cahier des charges de cession de terrains de la tranche 2b de la ZAC ainsi que ses annexes, le Cahier des prescriptions et des recommandations et les fiches de lots.

Article 2 : D'AUTORISER Madame le Maire, ou son représentant légal, à procéder à la publicité du CCCT et de ses annexes conformément à l'article D.311-1-1 du code de l'urbanisme et de PRÉCISER qu'en conséquence la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie, diffusée sur le site Internet de la commune. Le CPRAP ainsi que les fiches de lots seront quant à eux mis à disposition du public en mairie, aux horaires habituels d'ouverture.

Article 3 : D'AUTORISER Madame le Maire, ou son représentant légal, à mener à bien ce dossier et à signer tout document, pièce administrative ou acte y afférent.

Annexes à la délibération n°2026/01/9



COMMUNE DE PLUMERGAT

ZAC LES COTEAUX DES HERMINES

Tranche 2

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

Octobre 2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
Article 1 – Dispositions générales.....	4
1.1 Etablissement du CCCT	4
1.2 Organisation du CCCT	4
1.3 Opposabilité du CCCT.....	4
1.4 Substitution.....	5
1.5 Insertion dans l'acte.....	5
1.6 Appellation des parties.....	5
1.7 Fixation du prix de cession.....	5
Article 2 - Division des terrains par l'aménageur.....	5
Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir.....	6
Article 3 - Objet de la cession.....	6
Article 4 – Prescriptions Techniques, urbanistiques et Architecturales	66
<i>Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public.....</i>	<i>77</i>
Article 5 - Obligations de l'aménageur	77
Article 6 - Garde et entretien.....	77
6.1 Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC	77
6.2 Utilisation et police	77
<i>Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail.....</i>	<i>8</i>
Article 7 - Urbanisme et architecture	8
7.1 Etablissement des projets de construction	8
7.2 Document d'urbanisme	8
7.3 Prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques	8
Article 8 - Bornage et clôture.....	8
8.1 Bornage.....	8
8.2 Implantation des constructions.....	9
8.3 Clôtures et mitoyenneté.....	9
8.4 Entrées des lots libres.....	9
Article 9 - Desserte des terrains cédés ou loués	10
Article 10 - Branchements et canalisations	10
Article 11 – Espaces verts	10

Article 12 - Etablissements des projets du constructeur, coordination des travaux	10
12.1 Etablissement des projets du constructeur	10
12.2 Coordination des travaux.....	11
Article 13 - Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur.....	11
Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général	12
Article 14- Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 11.....	12
Article 15 - Usage des espaces libres, servitudes	12
15.1 Servitude de passage des réseaux.....	12
Article 16 - Tenue générale	13
Article 17 - Assurances	13
Article 18 - Litiges, subrogation	13
Titre IV – Délais d'exécution et sanctions	13
Article 19 - DélaiS d'exécution	13
Article 20 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution	14
Article 21 - Sanctions à l'égard du constructeur.....	14
21.1 Dommages-intérêts.....	14
21.2 Résolution de la vente	14
21.3 Résiliation de l'acte de location.....	15
21.4 Frais et charges.....	15
Article 22 - Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués.....	15
22.1 Cession d'un terrain non construit	15
22.2 Cession d'un terrain construit	16
Article 23 - Nullité	18
Annexe 1 : Avenant au CCCT relatif à la surface de plancher maximale autorisée	19
Annexe 2 : Cahier des prescriptions architecture et paysage	19

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 Etablissement du CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement signée le 13 novembre 2012 devenue exécutoire le 5 décembre 2012, passée en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la Commune de PLUMERGAT a confié à l'aménageur EADM, devenu depuis le 30 décembre 2020, BRETAGNE SUD HABITAT puis à compter du 30 décembre 2022, MORBIHAN HABITAT (suite à la dissolution depuis le 31/12/2020 de la SEM EADM certifiée par le certificat de non opposition délivré le 06/01/2021 par le Greffe du Tribunal de Commerce de VANNES, et la transmission universelle de son patrimoine au profit de l'OPH DU MORBIHAN), l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (Z.A.C) de confortation du centre bourg dite « les Coteaux des Hermines ».

Conformément aux dispositions de l'article 14.3 de la concession d'aménagement et de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.

1.2 Organisation du CCCT

Le présent cahier des charges est organisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction à venir.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs qui seront réalisés et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoit les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

1.3 Opposabilité du CCCT

Le titre I et les annexes 1 et 2 du présent CCCT contiennent des dispositions de nature réglementaire. De par cette nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions de nature purement contractuelle et bilatérale (aménageur/constructeur). Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1165 du code civil.

Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose donc à tous les constructeurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. A ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou un sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est donc fondé à se prévaloir des dispositions du titre troisième à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

1.4 Substitution

A l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, la collectivité publique cocontractante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5 Insertion dans l'acte

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6 Appellation des parties

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le terme de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc., et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.
- d'autre part, on désignera sous l'expression d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » la société MORBIHAN HABITAT chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

1.7 Fixation du prix de cession

Par ailleurs, il est rappelé que, conformément à l'article 14.2 de la concession d'aménagement, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par l'aménageur en accord avec la collectivité publique cocontractante.

Cela exposé, l'aménageur entend diviser et céder les terrains de la tranche 2 de la ZAC Les Coteaux des Hermines dans les conditions prévues ci-dessous :

ARTICLE 2 - DIVISION DES TERRAINS PAR L'AMENAGEUR

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés.

En ce qui concerne ces terrains, il est précisé qu'ils constitueront des lots entièrement viabilisés jusqu'en limite de propriété à l'intérieur desquels les acquéreurs pourront construire en respectant le Plan local d'urbanisme, le cahier des recommandations architecturales et paysagères, et les dispositions du présent cahier des charges.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements en vertu des dispositions des articles R.442-1 et R.442-2 du code de l'urbanisme.

Titre I – Encadrement réglementaire des constructions à venir

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CESSIION

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location, lequel participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC figurant dans son dossier de réalisation.

Ces constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du Plan local d'urbanisme, du cahier des recommandations architecturales, et paysagères, et les dispositions du présent cahier des charges.

La surface de plancher maximale que chaque constructeur est autorisé à construire fera l'objet d'un avenant au présent cahier des charges lors de chaque cession.

ARTICLE 4 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site et conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, le présent cahier des charges fixe des prescriptions de nature techniques, urbanistiques, paysagères, architecturales et environnementales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (annexe 2).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué.

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale des constructions s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc.).

Chapitre 2 - Terrains destinés à être vendus ou donnés à bail

ARTICLE 7 - URBANISME ET ARCHITECTURE

7.1 Etablissement des projets de construction

Conformément aux dispositions du cahier des recommandations architecturales, et paysagères de la ZAC, les projets (*projet de la construction initiale, sans les ajouts ultérieurs) sur les lots individuels – lots libres de constructeurs – seront obligatoirement soumis à l'avis de l'architecte conseil de l'opération, préalablement au dépôt du dossier de permis de construire en mairie.

L'architecte conseil est : Viviane DOMINIQUE – agence EOL – Parc d'activités de Laroiseau, 8 rue Ella Maillart, BP 30185, 56005 VANNES CEDEX (téléphone 02 97 47 23 90 – courriel : v.dominique@eolurba.fr)

Chaque projet fera l'objet d'un accompagnement individuel personnalisé selon la procédure suivante :

- Échange avec l'architecte conseil, dès la phase esquisse sur l'implantation du projet, la forme architecturale, les matériaux, les ouvertures, etc.
- Second échange avec l'architecte conseil pour la validation définitive du projet.
- Confirmation de la conformité du projet par la délivrance du visa de l'architecte conseil, il devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire

7.2 Document d'urbanisme

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions du PLU applicable dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente. En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

7.3 Prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques

Pour assurer une cohérence architecturale de l'ensemble du site, l'aménageur remet à chaque constructeur préalablement à sa demande de permis de construire, le document intitulé « cahier des prescriptions. Architecture et paysage » annexé au présent CCCT (annexe 2). En application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, cette pièce est obligatoire pour l'instruction du permis de construire que le constructeur joindra au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Ces prescriptions devront être prises en compte dans la phase d'étude, de permis de construire, de réalisation de tout projet et ce jusqu'à la suppression de la ZAC.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment imposer l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès motorisés aux parcelles. D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets et devra notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine.

L'acquéreur prendra le terrain dans son état lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à indemnité en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, d'un vice caché ou toute autre cause.

ARTICLE 8 - BORNAGE ET CLOTURE

8.1 Bornage

L'aménageur, pour les lots qu'il cède, fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG :

- A l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- Au bornage du terrain.

Titre II – Encadrement contractuel des aménagements et des constructions à venir

Chapitre 1 - Terrains destinés à être incorporés dans le domaine public

ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la Commune de PLUMERGAT et conformément au PLU et au dossier de réalisation de la ZAC, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Morbihan Habitat s'engage à exécuter une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès au lot vendu.

Morbihan Habitat s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous réserve expresse que soient respectées les dispositions du plan local d'urbanisme.

Afin d'éviter une dégradation excessive de la voirie et des trottoirs lors de la construction des bâtiments, la voirie définitive et l'aménagement des espaces non clos sont différés et seront exécutés dans un délai maximum de six mois à compter de l'achèvement de la dernière construction de la tranche considérée.

ARTICLE 6 - GARDE ET ENTRETIEN

6.1 Remise des ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

6.2 Utilisation et police

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur sont gardés par celui-ci jusqu'à leur remise à la collectivité compétente. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un état des lieux.

Les bornes sont à maintenir en place lors des travaux de constructions mais également par la suite. En cas de suppression de ces bornes par l'acquéreur et de besoins pour l'opération, la remise en place de celles-ci sera à la charge du client.

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.

En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.

Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

8.2 Implantation des constructions

Les constructions seront obligatoirement implantées dans la zone constructible définie sur le plan de vente du lot concerné, annexé à chaque acte de cession.

Pour éviter toute erreur dans l'implantation spatiale des constructions, l'implantation sur le terrain avant l'intervention des entreprises de construction sera réalisée obligatoirement par le géomètre-expert DPLG de la ZAC des coteaux des hermines :

GEO BRETAGNE SUD géomètres experts – Parc d'activités de Laroiseau - 8 rue Ella MAILLART – BP 30185 – 56005 VANNES CEDEX – 02 97 47 23 90 – courriel : vannes@geobretagnesud.com

Il appartiendra à chaque acquéreur de prendre RDV avec le géomètre pour cette intervention. Des pièces seront à fournir au géomètre préalablement à son intervention sur site.

Les frais d'implantation seront à charge de l'acquéreur et le montant sera précisé dans l'acte de vente qui sera signée entre l'acquéreur et Morbihan Habitat.

Ladite somme sera versée, par l'acquéreur, le jour de la signature de l'acte authentique de vente par virement sur le compte-séquestre du Notaire en charge du dossier.

Le géomètre-expert sera chargé d'envoyer au Notaire le Procès-Verbal d'implantation et sa facture après réalisation de la prestation pour libération des fonds séquestrés (prévoir l'envoi d'une copie du PV d'implantation pour la mairie).

Le géomètre-expert, lors des opérations d'implantation procédera à la vérification du bornage ainsi qu'à la remise en place éventuelle des bornes manquantes ou déplacées.

8.3 Clôtures et mitoyenneté

Les clôtures devront respecter les prescriptions du cahier des prescriptions architecturale et paysagères.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire, ou ultérieurement, par déclaration préalable.

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

8.4 Entrées des lots libres

Les entrées des lots libres, telles que définies aux plans de vente, annexés à chaque acte de cession, ne pourront pas être modifiées. Ces entrées resteront obligatoirement ouvertes pour permettre le stationnement des véhicules.

Les caves ou sous-sols avec accès par l'extérieur du logement sont interdits.

ARTICLE 9 - DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les différents réseaux : eau potable, eaux pluviales, eaux usées, télécommunication, électricité, seront réalisés par Morbihan Habitat, la commune, les syndicats concernés, ou tout autre opérateur, le long des voies de desserte de l'opération. Chaque lot sera relié au réseau principal par un citerneau, un regard individuel ou un coffret.

Les citeurnaux d'eau potable, de télécommunication et d'eaux usées seront positionnés à la cote du terrain naturel. Tout déplacement ou modification de la cote de ces ouvrages, notamment en cas de modification du profil du terrain par le constructeur, sera à la charge de celui-ci.

Le cas échéant, les constructeurs ne pourront pas s'opposer à la mise en place, sur leur parcelle du coffret électrique alimentant le terrain voisin ou bien du coffret de fausse coupure lorsque les contraintes techniques du projet l'imposent.

Les coffrets électriques seront positionnés pour être intégrés à la façade de la construction ou dans un élément maçonné des lots 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 et 44. Toute modification de l'emplacement de ces ouvrages d'ordre esthétique sera à la charge du constructeur. Il en sera de même en cas de modifications du profil de terrain par le constructeur.

ARTICLE 10 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, eaux usées, etc., établis par l'aménageur, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent. Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics concernés.

La remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux sera supportée intégralement par le constructeur ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 11 – ESPACES VERTS

Les plantations existantes devront être préservées. Les propriétaires devront conserver les talus existants sur leurs lots. Seuls le nettoyage et l'égoutage des arbres morts ou de la végétation arbustive seront autorisés.

Les plantations seront réalisées conformément aux prescriptions du Plan local d'urbanisme, du présent cahier des charges et de son annexe 2, le cahier des recommandations architecturales, et paysagères, et du plan de vente. Les sujets morts ou détruits devront être remplacés au printemps ou à l'automne suivant et les gazons entretenus, rénovés ou refaits lorsque l'état des pelouses l'exigera.

ARTICLE 12 - ETABLISSEMENTS DES PROJETS DU CONSTRUCTEUR, COORDINATION DES TRAVAUX

12.1 Etablissement des projets du constructeur

Le constructeur devra établir son projet en conformité avec le programme des travaux, le cahier des recommandations architecturales, et paysagères, le PLU de la commune de PLUMERGAT et tout document incluant des dispositions particulières liées au projet d'aménagement de la ZAC.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les recommandations architecturales (annexe 2) et le plan de vente ont été observés et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

12.2 Coordination des travaux

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 13 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC.

Les ouvrages de voiries sont reconnus être livrés par l'aménageur en parfait état. Dans l'hypothèse où des constructions seraient réalisées après la mise en place de tout ou partie des voiries, les entrepreneurs devront notamment veiller :

- A ne pas déposer de matériaux sur l'emprise des voies, espaces communs ou bien un autre lot que celui qui leur a été confié, à ne pas brasser ou laisser tomber de mortier ou de béton sur les chaussées,
- A utiliser de préférence des toupies béton équipées de tapis transporteur, de manière que le véhicule puisse stationner sur la chaussée et ne manœuvre pas, évitant ainsi la détérioration des bords de chaussée,
- A ne déverser à l'égout aucun produit de lavage des bétonnières, malaxeurs ou toupies de transports de béton,
- A faire débarrasser les roues des camions et engins de chantier de la terre qu'elles pourraient déposer sur les chaussées et de nettoyer chaque jour la boue qui aurait pu y être transportée du fait du non-respect des prescriptions ci-dessus énoncées ; à ne pas faire circuler d'engin chenillés sur les voies définitives, et à ne pas poinçonner les revêtements des chaussées définitives et des trottoirs définitifs par des charges importantes, telles que celle appliquée sous les béquilles de stabilité des grues, pelles mécaniques ou autres engins,

En outre, il est ici précisé que les entrepreneurs ont l'interdiction de brûler des matériaux.

En cas de cession du lot par l'aménageur, il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et l'aménageur. Un constat contradictoire devra être renvoyé signé sous 10 jours par le constructeur. En cas d'absence de retour signé du constructeur dans les temps, l'état des lieux sera considéré comme accepté.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. **En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans le mois, des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.**

A cet égard, l'acquéreur versera, au jour de la signature de l'acte authentique, la somme de MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00€) à titre de provision sur frais de dégradation, pour la remise en état des ouvrages

éventuellement dégradés lors des travaux de constructions des lots. Les colotis supporteront solidairement le coût des réparations qui s'avèreraient nécessaires à la remise en état des parties communes et des équipements privatifs des lots vendus et ce au prorata du nombre de lots. Cette provision sera conservée sur le compte séquestre du notaire de l'opération jusqu'à la rétrocession à la Commune.

L'ACQUÉREUR sera réputé avoir pris possession de son terrain, de ses équipements (coffrets, réseaux, bornes...), et des équipements communs en parfait état.

Si tel n'était pas le cas, il s'engage à en informer le VENDEUR, par tous moyens, dans les 15 jours suivant son acquisition, de tout désordre qu'il pourrait constater. A défaut, il sera déchu de la possibilité d'invoquer des détériorations antérieures à son acquisition.

Au plus tard le jour de l'acte de rétrocession à la Commune :

- S'il n'a été commis aucune dégradation entre la première et la dernière construction, le notaire de l'opération restituera à la demande du VENDEUR, la totalité de la provision versée, dont le montant est indiqué ci-dessus, à chaque ACQUÉREUR.
- Si des travaux de remise en état des ouvrages dégradés ont été réalisés, le notaire versera au VENDEUR les sommes nécessaires au financement de ces travaux sur présentation des factures et procédera au remboursement des sommes restant dues au prorata de la quote-part de chaque acquéreur.

Cette solidarité cessera de s'appliquer lorsque la rétrocession à la Commune sera actée.

Titre III – Gestion des équipements communs et servitudes d'intérêt général

ARTICLE 14- ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 11

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

ARTICLE 15 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

15.1 Servitude de passage des réseaux

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, eaux usées, câbles etc., telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte ; ainsi que toutes les servitudes créées par la réalisation de la ZAC Les Coteaux des Hermines, notamment aux termes de l'acte de dépôt de pièces de ladite ZAC au rang des minutes du notaire de l'opération.

Etude ACTAVIE - Maître RAULT, notaire à AURAY : 12 Place JOFFRE – BP 20326 - 56400 AURAY

Téléphone : 02 97 31 19 20 – Mail : office.auray@actavie.notaires.fr

ARTICLE 16 - TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial. L'aménageur pourra, toutefois, accorder des dérogations et en fixer les conditions, mais seulement pendant la durée de la concession et après autorisation au titre du code de l'environnement.

ARTICLE 17 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins. Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

ARTICLE 18 - LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et chaque constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des dispositions en cause.

Titre IV – Délais d'exécution et sanctions

ARTICLE 19 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur de la ZAC une esquisse non finalisée de son projet de construction **1 (un) mois** au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire afin d'obtenir le visa de l'architecte conseil ;
2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de **3 (trois) mois** à dater de la signature de la promesse synallagmatique de vente et d'acquiescer ou de location ;
Sauf stipulation contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ;
3. Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **6 (six) mois** à compter de la délivrance du permis de construire ;
4. Avoir réalisé les constructions dans un délai de **24 (vingt-quatre) mois** à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur d'une déclaration d'achèvement délivrée par le constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par la commune.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. Morbihan Habitat pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés et après accord de la Commune de PLUMERGAT.

ARTICLE 20 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS D'EXECUTION

Les délais fixés à l'article 19 ci-dessus seront, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement.

ARTICLE 21 - SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, ou leurs annexes, l'aménageur pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes :

21.1 Dommages-intérêts

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 19, éventuellement prolongés conformément à l'article 20 ci-dessus, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 (dix) jours en ce qui concerne les délais du § 1, 2 ou dans un délai de 1 (un) mois en ce qui concerne le délai du § 3 ou dans un délai de 3 (trois) mois en ce qui concerne celui du § 4.

Cette mise en demeure sera effectuée par courrier recommandé avec avis de réception ou par acte d'huissier. Les délais prévus à l'alinéa ci-dessus partent le lendemain de la première présentation au constructeur dudit courrier recommandé ou le jour de la signification par acte d'huissier. Cette mise en demeure sera valablement faite à la dernière adresse communiquée à Morbihan Habitat par le constructeur. A cet effet, ce dernier s'engage à communiquer sans délai à Morbihan Habitat, par courrier recommandé avec avis de réception, tout changement d'adresse intervenu depuis la signature de l'avant-contrat.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, l'aménageur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100. (10 %), toute journée commencée étant intégralement due. Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

21.2 Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 19 ci-dessus, éventuellement prolongés conformément à l'article 20 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Cette mise en demeure sera effectuée à la dernière adresse communiquée à Morbihan Habitat. A cet effet, le constructeur s'engage à communiquer sans délai à Morbihan Habitat tout changement d'adresse intervenu depuis la signature de l'avant contrat.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession toutes taxes comprises. Ce prix, en cas d'indexation, sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde du dernier indice connu 15 jours avant la date de la résolution, le tout considéré comme toutes taxes comprises.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur hors taxes des matériaux et le coût hors taxes de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur étant l'Administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de l'aménageur.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

21.3 Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location et le régime applicable.

21.4 Frais et charges

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L411-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 22 - VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

22.1 Cession d'un terrain non construit

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction dans les délais initialement impartis au premier constructeur comme indiqué ci-dessus aux articles 19 et 20, sauf accord contraire écrit de l'aménageur de la ZAC. Avant toute cession, le constructeur devra aviser l'aménageur de ses intentions, au moins trois mois à l'avance, de ses intentions, par courrier recommandé avec avis de réception.

L'aménageur pourra, en accord avec la Commune de PLUMERGAT, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers, hors taxes s'il y a lieu, déjà versés à l'aménageur.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

En cas de recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

22.2 Cession d'un terrain construit

La tranche 2 de la ZAC Les Coteaux des Hermines à PLUMERGAT répond à un objectif de diversité de l'offre en matière d'habitat, conformément au dossier de création approuvé le 15 décembre 2011 par le conseil municipal. Cette zone d'aménagement d'initiative publique favorise la diversité de l'offre en logements et en fonciers à toutes les catégories de la population souhaitant résider sur la commune, afin de renforcer les liens sociaux et intergénérationnels.

Aussi, la présente cession est réalisée dans le cadre d'un dispositif global d'aide à l'accession à la propriété, défini et organisé par la collectivité. La hausse des prix des terrains et corrélativement, celle des logements rend nécessaire l'intervention de la collectivité, qui souhaite que les logements soient commercialisés à un prix de vente accessible à des ménages ayant un revenu moyen.

Dans le cadre de ce dispositif, la collectivité a approuvé le bilan financier prévisionnel de l'opération annexé à la convention de concession passée avec Morbihan Habitat, autorisant la cession de lots libres à des ménages à un prix préférentiel inférieur à celui du marché.

22.2.1 Engagement de l'acquéreur

- Édification d'une maison à usage d'habitation avec l'aménagement d'un jardin

L'acquéreur prend l'engagement de construire une maison à usage d'habitation avec l'aménagement d'un jardin suivant les plans du permis de construire délivré par la commune de PLUMERGAT.

- Durée de l'occupation

L'acquéreur prend l'engagement de conserver ladite maison pendant une durée d'au moins 10 ans, à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain.

- Connaissance par la commune de PLUMERGAT de la mutation du terrain ayant fait l'objet d'une construction

La notification à la commune de PLUMERGAT de la déclaration d'intention d'aliéner aux fins de purger le droit de préemption urbain vaudra également notification au titre de la présente clause pénale.

22.2.2 Sanction en cas de non-respect de l'engagement de l'acquéreur et détermination de l'indemnité

Toute mutation à titre onéreux dans le délai de 10 ans (à compter de la date de signature de l'acte authentique d'achat du terrain) rend exigible l'indemnité due au titre de la clause pénale, sous réserve de la clause de sauvegarde ci-dessous désignée.

- Détermination de l'indemnité :

Le montant de l'indemnité est fixé au :

Au prix de cession du terrain consenti le jour de la signature de l'acte authentique, dégressif de 20 % tous les ans à compter de la 5^{ème} année soit par exemple terrain vendu à 60 000 € ; si revente au bout de 7 ans avec plus-value : indemnité de 36 000 € à verser

De la 1 ^{ère} à la 5 ^{ème} année	60 000 €
La 6 ^{ème} année	60 000 € - 20 % = 48 000 €
La 7 ^{ème} année	60 000 € - 40 % = 36 000 €
La 8 ^{ème} année	60 000 € - 60 % = 24 000 €
La 9 ^{ème} année	60 000 € - 80 % = 12 000 €
La 10 ^{ème} année	0 €

En cas de revente avant l'expiration du délai, cette indemnité est due sans décote jusqu'à l'expiration des 10 ans.

Dans le cas d'une cession d'une quote-part indivise (notamment dans le cadre d'un divorce ou d'une séparation) il sera dû la même quote-part de l'indemnité.

Il est précisé que si l'augmentation des prix du marché immobilier faisait apparaître l'indemnité prévue ci-dessus comme manifestement dérisoire, l'aménageur de la ZAC se réserve le droit de solliciter par voie judiciaire une indemnité plus importante conformément à l'article 1152 alinéa 2 du Code Civil.

La somme, objet de la clause pénale, sera prélevée par le notaire chargé de la mutation et sera adressée à Morbihan Habitat dans le mois qui suit la notification de l'acte authentique. L'acquéreur donne tout pouvoir au notaire rédacteur de l'acte de revente pour effectuer ce versement.

Dans l'hypothèse où Morbihan Habitat ne serait plus concessionnaire à la date où la clause pénale devait être mise en œuvre, l'indemnité due serait versée directement à la commune de PLUMERGAT.

- Clause de sauvegarde :

La clause pénale ne trouvera pas à s'appliquer sur présentation de justificatif :

- Dès lors que l'acquéreur qui revend dans le délai de 10 ans démontre qu'il ne réalise pas de plus-value. Etant précisé que le coût global (terrain + construction) permettant de déterminer l'existence d'une plus-value sera indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC). Le mois Mo de référence est le mois de signature de l'acte authentique.

- En cas de mutation à titre gratuit (donation, succession, legs). Etant toutefois ici précisé qu'en cas de revente par les donataires, héritiers ou légataires cette clause anti-spéculative continuera à s'appliquer à leur encontre en considération du prix d'achat par le propriétaire initial du terrain.
- En cas de survenance d'un handicap nécessitant la revente du bien pour disposer d'un logement adapté.
- En cas de décès d'un des propriétaires ou d'un descendant direct faisant partie du ménage.

ARTICLE 23 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage... etc., qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.411-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par l'aménageur ou à défaut par le préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

A VANNES, le
(Mention LU ET APPROUVE)

L'aménageur, Morbihan Habitat

A PLUMERGAT, le
(Mention LU ET APPROUVE)

Le Maire de PLUMERGAT

Annexe 1 : Avenant au CCCT relatif à la surface de plancher maximale autorisée

Annexe 2 : Cahier des recommandations architecturales et paysagères, pour les lots libres

ANNEXE 1 : AVENANT AU CCCT RELATIF A LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE

AVENANT AU CCCT APPROUVE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE PLUMERGAT CONCERNANT LA ZAC LES COTEAUX DES HERMINES

Article 1 : En application de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme et du CCCT concernant la ZAC les Coteaux des Hermines, approuvé le, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher maximum dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Nom de l'acquéreur	
Adresse du terrain cédé	
Référence cadastrale	
Superficie de la parcelle	
Surface de plancher maximale autorisée	
Nature du programme	

Article 2 : Les autres clauses du CCCT de la ZAC les Coteaux des Hermines approuvé le demeurent inchangées

Lu et approuvé

A , le

Le Maire

Annexe 2 : Cahier des prescriptions. architecture et paysage pour les lots libres

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS

LOTS LIBRES | tranche 2b

Architecture, paysage
et environnement

PLUMERGAT
ZAC Les Coteaux des Hermines



Septembre 2025



SOMMAIRE

A - PRÉAMBULE..... 4

B - LA ZAC LES COTEAUX DES HERMINES 6

B.1 - Situation géographique..... 7

B.2 - Un quartier inscrit dans le paysage du bourg..... 8

B.3 - Plan de la tranche 2b..... 9

B.4 - Les déplacements..... 10

C - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS..... 12

C.1 - Choix d'orientation urbaine et architecturale..... 13

C.2 - Implantation sur le lot..... 16

C.3 - Accès et stationnement..... 18

C.4 - Matériau et traitement des façades..... 22

C.5 - Traitement des bords de lot..... 23

C.6 - Aménager son jardin..... 30

C.7 - Les aménagements complémentaires..... 32

C.8 - Recommandations environnementales..... 34

A - PRÉAMBULE

AVANT-PROPOS

Le présent cahier décrit les prescriptions urbanistiques, architecturales, programmatiques, environnementales, paysagères et techniques applicables au sein du projet de la ZAC Les Coteaux des Hermines à Plumergat.

Ce cahier des prescriptions et des recommandations constitue une annexe au Cahier des Charges des Cessions de Terrains, opposable à l'acquéreur du lot et à l'opérateur. Il présente un caractère contractuel et doit être appliqué par tous les acquéreurs.

Le dossier de création de la ZAC Les Coteaux des Hermines a été validé par délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2011. Le dossier de réalisation a été validé par le Conseil Municipal le 27 juin 2014. L'opération d'aménagement comporte 140 logements environ. Les 26 maisons individuelles de la Tranche 1 et les locaux commerciaux de la Tranche 2a, dans le prolongement de la rue des Frères Buléon ont été réalisés. Le dossier de réalisation a été modifié par délibération du 20 janvier 2025 pour prendre en compte les évolutions de programme nécessaires: atteindre 50% de logements aidés sur l'ensemble des 4 tranches et intégrer une maison de santé regroupant plusieurs professionnels de santé et la pharmacie, à l'étroit dans ses locaux actuels.

Dans une perspective de cohérence des constructions, l'opérateur est tenu de respecter et de faire respecter par les intervenants désignés, les prescriptions du présent cahier. **Afin d'assurer une composition harmonieuse de votre maison avec le quartier, l'architecte-conseil de la ZAC vous accompagne tout au long de votre projet. Son visa doit être joint à la demande de permis de construire.**

Les présentes prescriptions sont établies conformément aux documents d'urbanisme en vigueur et viennent en compléter certains points. Pour rappel, les documents d'urbanisme en vigueur sont :

- Le PLU de la commune de Plumergat sur le secteur IAU
- L'OAP spécifique au secteur Les Coteaux des Hermines

B - LA ZAC LES COTEAUX DES HERMINES

B.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Plumergat, village au sein de la campagne de Terre Atlantique

Commune membre de Auray Quiberon Terre Atlantique. Plumergat est une commune rurale qui s'est développée sur une colline du bocage. Le quartier de la ZAC occupera le versant sud, bien exposé, ainsi que les espaces à l'est de la rue Anne de Bretagne. Ce nouveau quartier, composé de 140 logements environ, sera réalisé en 4 tranches. La première a été réalisée. **La Tranche 2b s'installe à flanc de coteau, dans la continuité du bourg, et relie la Tranche 1 et la Tranche 2a.**



B.2 - UN QUARTIER INSCRIT DANS LE PAYSAGE DU BOURG

Le plan du quartier a été défini avec une intention forte :

Réaliser une extension du bourg qui respecte et conforte les usages des habitants de Plumergat : habiter, aller à pied à l'école, se promener, faire une course... et qui s'inscrive dans la silhouette générale du bourg.

Les tranches 1, 2a, 2b et 4 s'installent dans les 2 mailles bocagères qui s'étendent au Sud du bourg. Un espace naturel (zone humide) et les équipements sportifs forment la limite Sud.

La tranche 4 est destinée à accueillir des formes urbaines plus denses (collectifs et intermédiaires), en rapport avec les équipements situés au nord de la route de Brech : salle socio-culturelle des Hermines et les écoles primaires.

La tranche 3 viendra compléter le front bâti du faubourg Rue Anne de Bretagne et terminer la partie Est du bourg.

La tranche 2a vient occuper l'angle de la rue Anne de Bretagne et de la rue des Frères Buleon, qui mène au cœur de bourg.

La tranche 1 et la tranche 2b constituent un seul ensemble urbain. La halle bocagère ancienne qui grimpe vers le bourg sur la plume du coteau, forme la séparation entre les 2 tranches.

L'articulation avec le bourg se fait de plusieurs façons :

Par la structure paysagère du site : la halle bocagère qui monte vers le bourg est conservée et mise en valeur par un cheminement doux en sable, qui mène à un parc en promontoire, point de convergence des cheminements doux du quartier. Ce parc s'appuie sur le mur de clôture de la Mairie, que l'on franchit pour retrouver le cœur de bourg.

Par le programme : les lots 53 et 56 viennent prolonger le front bâti de la rue des Frères Buleon et accueillent des activités, notamment médicales :

Par les cheminements doux, pour aller vers le centre, les écoles, les équipements sportifs ou simplement se promener le long d'espaces naturels préservés.

Par le parc en haut de pente, qui s'appuie sur le mur de clôture de la Mairie

Par le tracé des voies de desserte, qui suivent les courbes de niveau, et leur profil différencié : double sens pour la rue principale, sens unique pour la ruelle nord.

Par l'implantation et le gabarit des constructions et les sens de faillage principaux

Par la trame viaire : des voies de desserte différenciées.



B.3 - PLAN DE LA TRANCHE 2b

La tranche 2b : une importance particulière dans le grand paysage



Cette tranche investit un coteau très visible depuis le trajet d'accès au bourg par la rue Anne de Bretagne.

La tranche 2b est constituée d'une partie Est, au contact des arrières de bourg (urbanisation de la rue des Frères Buleon et des activités de la tranche 2a), et d'une partie Ouest dans le prolongement de la Tranche 1.

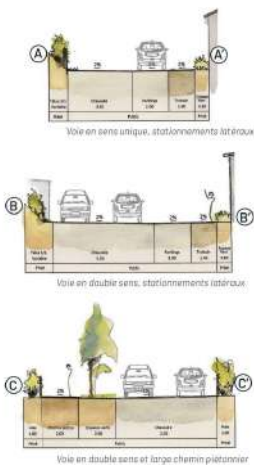
La partie Ouest est composée de 22 terrains à bâtir desservis par 2 rues, dans le prolongement des rues de la Tranche 1. D'une manière générale, les activités compatibles avec l'habitat, sont possibles, à condition de répondre aux attentes de stationnement du PLU. Plus spécifiquement, le lot 50 pourra accueillir une activité de santé.

La partie Est accueille les macro-lots qui s'étagent sur la pente (lots 29, 51, 52, 53) et une aire de stationnement publique en bas de pente. Le lot 53, en bas de pente, vient prolonger les activités installées avec la maison de santé.

Les 2 parties sont reliées par une rue Nord-Ouest Sud-Est, bordée de plantations et d'un chemin piéton généreux. La transition avec les arrières des propriétés existantes rue des Frères Buleon se fait par un cheminement doux planté, qui permet de descendre directement aux commerces et services.

La trame de cheminements doux (trottoirs + chemins) irrigue le quartier et relie les espaces naturels du Sud au parc du Nord.

B.4 - LES DÉPLACEMENTS



La desserte a donc été conçue afin :

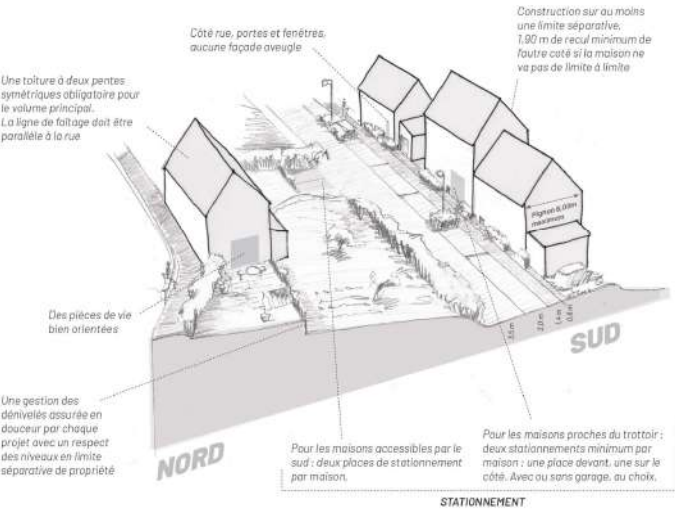
- D'accéder en toute sécurité pour les enfants et adultes aux commerces, services, écoles et équipements sportifs de Plumergat
- De permettre l'accès rapide aux véhicules depuis les rues d'accès existantes
- D'offrir des boucles de promenade en partant rapidement de chez soi

Afin de réduire l'empreinte de l'habitat et de donner une atmosphère de tranquillité au quartier, certaines rues sont en sens unique.

Le réseau de cheminements doux est constitué de trottoirs en accompagnement de voirie, de 1,50m à 2,00m de large, et de chemins le long d'espaces naturels: talus bocager, bordure de zone humide,

C - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

C.1 - CHOIX D'ÉCRITURE URBAINE ET ARCHITECTURALE

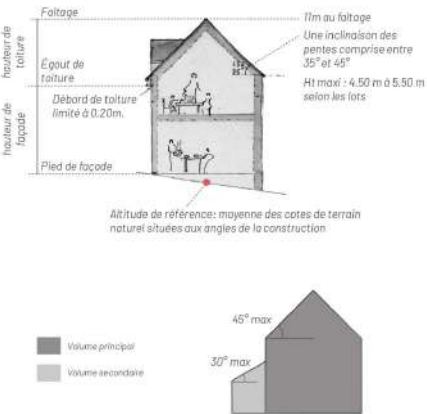


Proche de Monuments Historiques classés, le quartier est conçu avec la volonté de respecter la typologie urbaine et architecturale du centre de Plumergat, ainsi qu'une inscription homogène dans la pente.

D'une manière générale, les maisons respecteront un gabarit et un registre architectural traditionnels.

C.1 - CHOIX D'ÉCRITURE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Gabarit et proportions de référence



- HAUTEURS :
- Tous les lots, hormis les lots 35, 49 et 50 :
- La hauteur à l'épout de toiture est limitée à 5,50m par rapport au niveau du terrain naturel moyen sous la construction.
 - La hauteur du faîtage est déterminée par la pente de toiture, comprise entre 35° et 45°.
 - Les garages et dépendances auront une toiture monopente (inclinaison de 20° minimum et 35° maximum) ou en terrasse. Le sommet de la façade sera d'une hauteur maximale de 3,50m.
- Lot 35, 49 et 50 :
- La hauteur à l'épout de toiture est limitée à 4,50m par rapport au niveau du terrain naturel moyen sous la construction.
 - La hauteur du faîtage est déterminée par la pente de toiture, comprise entre 35° et 45°.
 - Les garages et dépendances auront une toiture monopente (inclinaison de 20° minimum et 35° maximum) ou en terrasse. Le sommet de la façade sera d'une hauteur maximale de 3,50m.

C.1 - CHOIX D'ÉCRITURE URBAINE ET ARCHITECTURALE

Accolements

DIFFÉRENTS EXEMPLES D'ARTICULATION (NON EXHAUSTIF)

Entre toiture à 2 pentes avec hauteur de façade proche :



Entre toiture à 2 pentes avec hauteur de façade différente



Entre volumes secondaires



Pour les stationnements et pour les constructions contiguës, le dernier acquéreur à présenter un permis de construire à l'architecte-conseil devra tenir compte du permis de construire précédent et s'adapter aux stationnements et aux hauteurs du volume en mitoyenneté.

Accolement de 2 volumes en toiture à 2 pans :

- Si les constructions présentent une hauteur de façade proche, la pente de toiture sera identique. Si les faîtages sont alignés, ils devront être à la même altitude pour ne former qu'une ligne de faîtage.
- En cas de décalage significatif de la hauteur de façade, les pentes pourront être différentes et les faîtages devront être décalés d'au moins 0,50m en altitude.

Accolement d'un volume à acrotère et d'un volume en appentis : la hauteur d'acrotère ne pourra pas dépasser la hauteur d'égout de toiture du volume en appentis.

Accolement de 2 volumes à acrotère : les sommets de façades devront être à la même altitude (pas de décalage entre les deux volumes).

L'accolement de 2 volumes en appentis n'est pas autorisé.

C.2 - IMPLANTATION SUR LE LOT

Concevoir avec la topographie du terrain



Lots desservis par le sud

Lots desservis par le nord



Le quartier est construit dans la pente et sera perçu depuis le paysage lointain. L'approche de Plumergat doit permettre de découvrir une silhouette de bourg bien ancrée sur sa colline, avec des terrassements qui soient les plus légers possibles.

Les constructions desservies par le nord seront implantées proches de la rue de façon à créer une impression de front bâti à l'instar des rues du bourg.

Les constructions desservies par le Sud sont implantées de manière à créer une rue avec une implantation homogène des maisons dans la pente, et une possibilité de garage en limite de voie.

Pour assurer une harmonie générale du quartier, il est indispensable de penser l'aménagement de son terrain et de son projet de construction en même temps.

Les terrassements, les éventuelles terrasses, pergolas et les clôtures sur espaces publics et sur voie (quand elles sont permises) devront figurer au permis de construire.

- Rue
- Volume principal
- Volume secondaire
- Espace de grande intimité

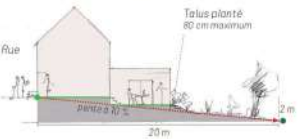
C.2 - IMPLANTATION SUR LE LOT

Concevoir avec la topographie du terrain

Terrains desservis par le Nord : exemples (non exhaustif)



Une maison totalement accessible depuis la rue
Le niveau du RDC est dans le prolongement du trottoir, avec quelques marches pour accéder au jardin.



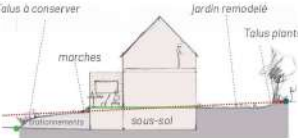
Une maison en deux parties
Le RDC du volume principal au niveau du trottoir, le volume secondaire plus bas, permettant une transition en douceur entre le jardin et la maison.



Le jardin dans le prolongement de la maison
Les pièces de vie de la maison sont plus basses que le trottoir, en liaison direct avec la terrasse et le jardin.

- Niveau du terrain naturel
- Niveau du projet
- En limite de voie : niveau fini de la voie pris en compte
- En limite de propriété : niveau fini du terrain après viabilisation respecté

Terrains desservis par le Sud : exemples (non exhaustif)



Une maison avec sous-sol
La différence de niveau entre la rue et la partie constructible permet d'aménager un sous-sol. Le niveau de rez-de-chaussée est calé dans une logique de déblais-remblais.



Un garage sur la rue, dissocié de la maison
La construction d'un volume en front de rue permet de conforter l'intimité de la terrasse sud. Il est rappelé que les parties de mur enterrées doivent être étanchées dans les règles de l'art.

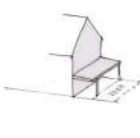
C.3 - ACCÈS ET STATIONNEMENTS

Lots desservis par le nord ayant 1 stationnement sur lot (Lots 33 ; 36 à 40 ; 41 à 43)

Types de stationnements autorisés :



Le stationnement libre d'accès
La limite de place sera marquée par une chaînette de pavés.



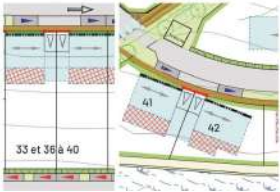
Le carport
La voiture est à l'abri sous un abri accessible depuis la rue, sans clôture.



Le garage accolé à la maison



Le garage inclus dans le volume principal



----- accès véhicule imposé

L'accès au lot se fait exclusivement par les accès véhicule figurant au plan de composition de la ZAC. Il est attendu 2 stationnements par logement. Leur positionnement est déterminé par le plan de composition de la ZAC.

- 1 stationnement à aménager sur le lot : emplacement obligatoire
- 1 stationnement privé sur espace public, fourni par l'aménageur
- espace vert privé : paysagement obligatoire
- haie/plantations obligatoires en accompagnement de la clôture

C.3 - ACCÈS ET STATIONNEMENTS

Lots desservis par le nord ayant 2 places sur lot (n°44 à 48)

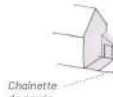
Types de stationnements autorisés : lots 44 et 48



Carport et garage
Un garage pour une voiture et un abri ouvert pour la 2e place



Le carport
La voiture est à l'abri sous un abri accessible depuis la rue, sans clôture. La 2e place est libre.



Le garage en retrait
2 places de stationnement accessibles depuis la rue + 1 garage en retrait

Chânette de pavés

Types de stationnements autorisés : lots 45 à 47



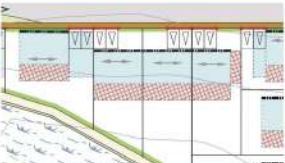
Stationnement libre d'accès
2 places de stationnement libres d'accès



Carport 1 place
Carport 1 place, accessible depuis la voie + une 2e place libre.



Le carport bi-places
2 places de stationnement aériennes abritées par un car-port



Accès véhicule imposé

L'accès au lot se fait exclusivement par les accès véhicule figurant au plan de composition de la ZAC.

Il est attendu 2 stationnements par logement. Leur positionnement est déterminé par le plan de composition de la ZAC.

Il est possible de couvrir 1 à 2 places de stationnement par un car-port. La ou les places aériennes seront non closes (clôtures autour des places et non sur rue). Les éventuels garages seront implantés à l'arrière des stationnements non-clos (couverts ou non par un car-port).



2 stationnements à aménager sur le lot : emplacement obligatoire



Espace vert privé paysagement obligatoire



Haie/plantations obligatoires en accompagnement de la clôture

C.3 - ACCÈS ET STATIONNEMENTS

Lots desservis par le Sud (n°25 à 28 et 34 et 35)

2 Places de stationnement aériennes :

Principe général: l'altimétrie des limites séparatives ne doit pas être affectée, et le talus en limite de voie conservé. Le modelage du terrain et les plantations doivent être soigneusement pensés pour éviter un impact visuel indésirable dans le grand paysage.

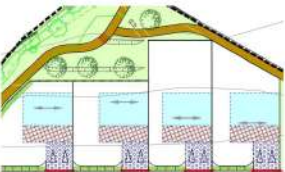
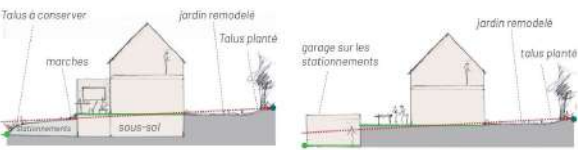
La pente de la zone de stationnements ne doit pas excéder 5% dans les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de la voirie. Les stationnements ne donnant pas accès à un garage peuvent avoir une pente allant jusqu'à 8%.

Les places de stationnement, seront nécessairement en dessous du niveau du jardin : la liaison avec le jardin, éventuelle terrasse et les constructions se fera par un aménagement adapté : talutage, enmarchement, rampe d'accès...

Les clôtures devant les stationnements, en limite de voie, ne sont pas permises. Elles contourneront les stationnements. Les portails et portillons sont possibles, à l'arrière ou sur le côté des places de stationnements.

Il est possible de couvrir 1 ou 2 places de stationnement par un car-port, et uniquement une seule par un garage. Dans le cas d'un garage, la seconde place sera non close, mais pourra être couverte par un car-port.

Terrains desservis par le Sud : exemples (non exhaustif)



accès véhicule imposé

L'accès au lot se fait exclusivement par les accès véhicule figurant au plan de composition de la ZAC.

Il est attendu 2 stationnements par logement. Leur positionnement est déterminé par le plan de composition de la ZAC.



2 stationnements à aménager sur le lot : emplacement obligatoire



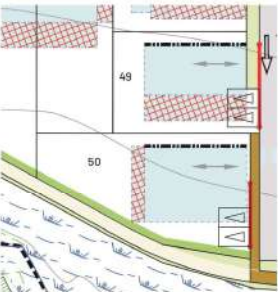
haie/plantations obligatoires en accompagnement de la clôture



Talus à conserver

C.3 - ACCÈS ET STATIONNEMENTS

Lots desservis par l'Est (n°49 et 50)



Les stationnements s'implanteront librement le long de l'accès véhicule possible.

Lot 49:
La bande de plantation sur espace public s'adaptait au projet validé par le permis de construire en phase travaux.

Lot 50:
Il est possible d'aménager des places de stationnement supplémentaires le long de la ligne d'accès au lot dans le cadre d'une activité nécessitant l'accueil de public.

→ accès véhicule possible

L'accès au lot se fait exclusivement par les accès véhicules figurant au plan de composition de la ZAC.

Il est attendu 2 places de stationnements non-closés par logement. Il n'est pas possible de clore les stationnements en limite de voie, la clôture contourne les stationnements.

Il est possible de couvrir 1 à 2 places par un carport.

Si un garage est souhaité, il viendra en plus des 2 places de stationnement non-closés. Il devra être compris dans la zone d'implantation des constructions indiquées au plan de composition (ajout bleu quadrillé en rouge ou non).

△△ 2 stationnements à aménager sur le lot : emplacement indicatif

— haie/plantations obligatoires en accompagnement de la clôture

□ Principe d'implantation des constructions

▨ Principe d'implantation des volumes secondaires

C.4 - MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Composition et finition des façades

Une composition de façade respectant les gabarits traditionnels



Les ouvertures avec des proportions verticales sont précisées.

Les combles seront éclairés par des lucarnes de type traditionnel (lucarne passante), des ouvertures en pignon ou bien par des châssis de toiture encastrés.

Pour les portes-fenêtres, les menuiseries recouperont la baie de façon à retrouver les proportions verticales. Les baies de proportions horizontales pourront être tolérées, à condition que les menuiseries permettent de retrouver des proportions verticales.

Les menuiseries seront de préférence colorées. Afin d'assurer une cohérence de l'ensemble, le choix des couleurs sera soumis à l'avis de l'architecte-conseil du quartier.

Terrains desservis par le Nord: exemples de traitement de la façade sur rue



La façade doit être dans un même plan sur toute sa hauteur.



Possibilité de concevoir une casquette de 80cm de profondeur au-dessus de la porte d'entrée.



Un espace d'accueil abrité peut être créé avec un renforcement dans le volume de la maison.



Les couvertures seront aspects ardoises ou aspect zinc prépatiné (pour les volumes secondaires uniquement). Les matériaux seront choisis en fonction de leur pérennité. Les panneaux solaires seront encastrés. Les façades pourront être:

- » en enduit blanc;
- » en habillage bois, lames posées verticalement. Toutefois, une pose horizontale à claire-voie ou faux claire-voie peut être admise, avec l'accord de l'architecte-conseil.

C.5 - TRAITEMENT DES LIMITES DE LOT

Types et qualité des clôtures autorisées

SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : HAUTEUR LIMITÉE À 1.50M

» Les ganivelles

Les ganivelles seront tendues sur poteaux ou piquets espacés de 2m maximum. Elles seront posées de préférences pointées vers le haut pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales, et en évitant le contact avec le sol pour une meilleure durabilité. Cela permet également le passage de la petite faune, comme les hérissons.

» Les palissades bois:

Le terme de « palissades bois » recouvre des types de produits plus ou moins industrialisés et des aspects très différents.

La pérennité et la tenue dans le temps des clôtures bois dépendent du bois qui les constituent, de son traitement à la fabrication, et de son entretien. À titre informatif, il est rappelé que les ouvrages en bois, même traités, demandent un entretien régulier : peinture ou lasure microporeuse tous les 5 à 10 ans, nettoyage trimestriel par brosse ou jet d'eau.

Les grillages avec kit d'occultation en lamelles bois ne sont pas considérés comme des clôtures bois dans le présent règlement.

Caractéristiques techniques : résistance à l'humidité ; sont autorisées les clôtures en bois de classe 3b ou 4 (norme NF EN 335-1 à 3).

Épaisseur et assemblage : les clôtures agrafées ne sont pas autorisées. Les lames devront présenter une épaisseur de 38 mm minimum.

Aspect : sont autorisées les clôtures de type palissade, constituées de lames horizontales ou verticales, ajourées ou non, sur poteaux bois ou métal, dans les tons bois (de bois clair à bois brûlé).

Sont exclus : les matériaux ne présentant pas un aspect permettant une bonne insertion dans l'ambiance générale du quartier et de bonnes conditions de pérennité, notamment : clôture en cèdre, canisse, bambou, les modules préfabriqués à motifs (croix de Saint-André par exemple...), les panneaux à la partie supérieure arrondie, les treillis bois, les tressages noisetiers ou osiers, etc.



Exemple de claustras bois non autorisés :



Exemple de ganivelles et palissade bois autorisées :



C.5 - TRAITEMENT DES LIMITES DE LOT

Types et qualité des clôtures autorisées

SUR VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : HAUTEUR LIMITÉE À 1.50M (SUITE)

» Les murets

Les murets enduits ou pierres sont autorisés dans la limite de 0.80m de haut. La hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30 cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'être (parpaings, ...). Ils pourront être surmontés d'une lisse.

» Les grillages:

Les grillages sont utiles en doublage d'une haie, soit pour servir de support à des plantes grimpantes, soit pour éviter la divagation des animaux domestiques. Ils doivent être le plus discret possible: soit en mailles galvanisées (éviter le plastique), soit en maille de couleur anthracite. Ils seront posés systématiquement en décalage avec la limite de lot pour que la végétation puisse les masquer. Les grillages rigides à lamelles occultantes ne sont pas autorisés.

» Les portillons :

Les portails et portillons seront en cohérence avec le type de clôture mis en place. Les matériaux préconisés sont le bois, le métal et le composite, en panneaux pleins ou ajourés. Leur hauteur sera de 1,20m, ils seront de forme simple.



Exemples de portillons bois qui correspondent à l'ambiance du quartier

EN LIMITE SÉPARATIVE ENTRE LES LOTS: HAUTEUR LIMITÉE À 2.00M.

Pour les lots desservis par le nord, les éventuelles portions de clôtures en limite séparative entre la voie et la façade auront une hauteur limitée à 1.80m. Toutefois, il est conseillé de conserver la même hauteur que la clôture sur voie pour une bonne articulation des clôtures entre elles.

Elles devront s'adapter à la pente naturelle du terrain.

En cas de mur de soutènement en limite séparative, notamment en fond de lot: le talutage sera préféré aux murs de soutènement de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux pluviales.

Les murs de soutènement ne sont autorisés en limite de fonds de jardin que sur 1/3 de la longueur de façon à limiter les perturbations de l'écoulement des eaux pluviales.

Par principe, un muret de soutènement appartient au terrain dont les terres sont soutenues. S'il est réalisé par le propriétaire du terrain en contrebas, qui aura décaissé ponctuellement son terrain, celui-ci devra s'assurer de pouvoir prouver que le mur est bien sa propriété (bornage, photos au moment de la construction).

Exemples (non exhaustifs) de clôtures autorisées en limite séparative :



C.5 - TRAITEMENT DES LIMITES DE LOT

Types et qualité des clôtures autorisées

Les plantations ont un rôle important. Elles participent à l'intimité de la propriété, à l'intégration dans le paysage du quartier, à l'impression d'espace.

Sur voie et sur espaces communs, les clôtures sans accompagnement végétal ne sont pas permises. Elles seront accompagnées de haies arbustives au port libre, et/ou de plantes grimpantes, dont la hauteur n'est pas limitée.

Les haies seront constituées d'au moins 5 espèces différentes issues de la palette végétale.

- » La combinaison d'arbustes persistants et d'arbustes caduques va permettre de masquer l'intérieur de la propriété.
- » La combinaison de feuillage, floraisons et fruits de couleurs différentes en fera un élément à part entière du jardin, évitant le sentiment d'enfermement que peut donner d'une clôture sans accompagnement végétal.
- » Elles diversifient la richesse faunistique et floristique tout en intégrant le jardin dans le paysage environnant.
- » Elles peuvent être complétées par d'autres essences au choix, à condition de ne pas être répertoriées comme plantes invasives (liste des plantes invasives établie par le Conservatoire National de Brest page suivante).

Les arbustes ne seront pas taillés de façon uniforme et/ou répétitive. La taille des haies devra privilégier une taille dite douce ou raisonnée qui consiste à former la plante en lui maintenant une forme naturelle. Les tailles sévères et géométriques sont à proscrire.

L'idéal est de laisser la haie libre, sans trop d'entretien ni taille. En effet, l'idéal est que les arbustes puissent réaliser un cycle complet de la floraison à la fructification. Cependant, une taille par an (après la fructification, en hiver) est recommandée pour contenir la haie. Les déchets de taille pourront être broyés (bois raméal fragmenté) et disposés au pied de la haie sous forme de paillage. Il est également possible de laisser les plantes herbacées toute l'année au pied de la haie, surtout en hiver, elles constitueront une source de nourriture pour les granivores en hiver et un milieu protecteur pour quelques oiseaux qui préfèrent vivre au sol.

Les bâches plastiques ou en polyéthylène, utilisées en couvre-sol au droit des dispositifs de clôture, sont interdites.



Plantes grimpantes sur ganivelles ou sur grillage

Les bâches plastiques ou en polyéthylène, utilisées en couvre-sol au droit des dispositifs de clôture, sont interdites.



L'emprise au sol d'une haie peut sembler importante, mais va donner l'impression d'un jardin plus grand par le jeu de végétaux aux hauteurs étagées, créant un avant plan et un arrière-plan. Les plantes grimpantes ont une moindre emprise et sol et peuvent habiller la clôture.

C.5 - TRAITEMENT DES LIMITES DE LOT

Palette paysagère

Végétalisation des talus

- *Ceratostigma plumbaginoides*
- *Erica x darleyensis*
- *Geranium macrorrhizum*
- *Hedera helix* 'Algerian Bellecour'
- *Symphoricarpos x Chenaultii* Hancock
- *Vinca minor*
- *Vinca major*



Erica x darleyensis



Ceratostigma plumbaginoides

Arbres

- *Acer campestre*
- *Cornus mas*
- *Amelanchier lamarckii*
- *Sorbus aucuparia*
- *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'
- *Mespilus germanica*
- *Pyrus communis*



Acer campestre



Amelanchier lamarckii

Plantes grimpantes

- *Trachelospermum jasminoides* (P)
- *Jasminum nudiflorum* et/ou *officinale*
- *Clematis armandii* (P) et/ou *montana*
- *Hydrangea petiolaris* (ombre)
- *Lonicera japonica*
- *Humulus lupulus* 'Aureus'



Trachelospermum jasminoides



Jasminum nudiflorum

Haies arbustives

- *Ceanothus 'Skyline'* (P)(soleil)
- *Cistus purpureus* (P)(soleil)
- *Deutzia scabra*
- *Ligustrum vulgare* (P)
- *Lonicera xylosteum*
- *Osmanthus heterophyllus* (P)
- *Ribes nigrum*
- *Ribes sanguineum*
- *Viburnum tinus* (P)
- *Hydrangea macrophylla* (ombre)
- *Camellia japonica* (P)(ombre)
- *Mahonia x media* (P)(ombre)



Deutzia scabra

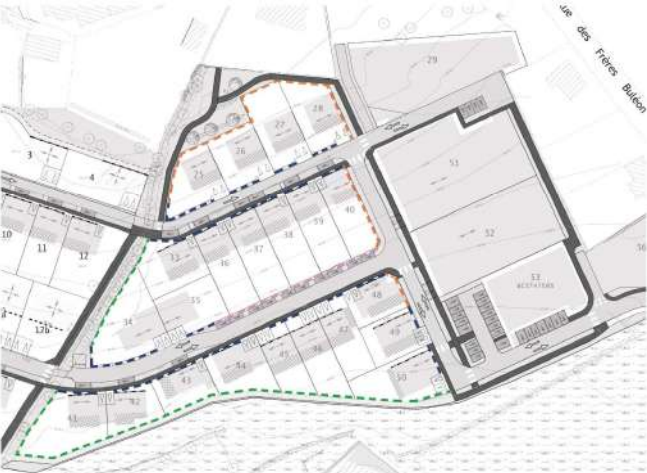
C.5 - TRAITEMENT DES LIMITES DE LOT

Liste des espèces invasives dont l'emploi est interdit

- » Allium triquetrum - Ail triquètre
 - » Azolla filiculoides - Azolle fausse-fougère
 - » Baccharis halimifolia - Baccharis à feuilles d'halimium
 - » Bidens frondosa - Bident à fruits noirs
 - » Carpobrotus acinaciformis - Griffes de sorcière à feuilles en sabre
 - » Carpobrotus acinaciformis / edulis - Griffes de sorcière sensu lato
 - » Carpobrotus acinaciformis x edulis - Griffes de sorcière hybride
 - » Carpobrotus edulis - Griffes de sorcière
 - » Cortaderia selloana - Herbe de la Pampa
 - » Crassula helmsii - Crassule de Helms
 - » Egeria densa - Égérie dense
 - » Heracleum mantegazzianum - Berce du Caucase
 - » Hydrocotyle ranunculoides - Hydrocotyle à feuilles de renoncule
 - » Impatiens glandulifera - Balsamine de l'Himalaya
 - » Lagarosiphon major - Grand lagarosiphon
- » Lathyrus latifolius - Gesse à larges feuilles
 - » Laurus nobilis - Laurier-sauce
 - » Lemna minuta - Lentille d'eau minuscule
 - » Ludwigia peploides - Jussie faux-pourpier
 - » Ludwigia uruguayensis - Jussie à grandes fleurs
 - » Myriophyllum aquaticum - Myriophylle aquatique
 - » Paspalum distichum - Paspale à deux épis
 - » Polygonum polystachyum - Renouée à nombreux épis
 - » Prunus laurocerasus - Laurier-cerise
 - » Reynoutria japonica - Renouée du Japon
 - » Reynoutria x bohemica - Renouée de Bohême
 - » Rhododendron ponticum - Rhododendron pontique
 - » Senecio cineraria - Cinéraire maritime
 - » Spartina alterniflora - Spartine à feuilles alternes
 - » Spartina x townsendii var. anglica - Spartine anglaise

C.5 - TRAITEMENT DES LIMITES DE LOT

Plan des clôtures



- Type 1 : Clôture sur voie de desserte**
Les clôtures sur voie autorisées sont décrites, selon les lots, pages suivantes.
Les plantations accompagnant les clôtures sont obligatoires, comme indiqué sur le plan de composition.
- Type 2 :**
Muret enduit hauteur 0.80m (par rapport au niveau fini des stationnements) et talus (si soutènement supérieur à 0.80m)
+ ganivelle ou palissade en retrait de 0.50m par rapport à la limite
+ plantations obligatoires devant la clôture
- Type 3 :**
Palissade bois en limite ou ganivelle implantée en limite + plantations obligatoires
- Type 4 :**
 - grillage
 - Muret +
 - palissade bois
 - ganivelle
 - OU grillage OU palissade bois OU ganivelle (sans muret ni soubassement préfabriqué)
- Type 5 : limite séparative entre les lots**

C.5 - TRAITEMENT DES LIMITES DE LOT

Clôtures sur voie de desserte et intégration des coffrets (clôtures de type 1)

LOTS 33 ; 36 à 40 ; 41 à 48

Pour ces lots, les clôtures sur voie de desserte ne sont pas autorisées, elles devront systématiquement s'implanter à 0,80m de la limite du lot avec la voie de desserte.

Le recul de 0,80m sera paysagé. Une allée d'accès à la porte d'entrée pourra être aménagée. Les coffrets techniques seront intégrés à la façade ou dans un élément maçonné. Les arbustes et autres plantations seront plantés à 0,50m minimum de la limite de voie.



Exemple de doménagement de la limite sur voie (tranche 1)



Coffret EDF à intégrer dans la façade
Autres citreux de branchement au sol dans la bande de 0,8m. (EP, EU, Telecom)

LOTS 25 à 28 ; 34 à 35



En limite de voie, la différence de niveau entre la rue et le terrain pourra être traitée soit par talutage de pente 1/1 maximum, soit avec un muret de soutènement enduit de 0,80 m de haut maximum par rapport au niveau fini de la voie, le tout accompagné d'une haie vive et d'un grillage sombre d'une hauteur de 1,20 m maximum en sommet de talus.

LOTS 49 à 50

Si les constructions sont en recul de plus de 0,80m par rapport à la voie :

Les clôtures sur voie, hors stationnements non clos, seront constituées de ganivelles sur poteaux d'une hauteur de 1,20m de haut et accompagnées de plantations en cohérence avec la palette paysagère du quartier.

Si les constructions viennent en limite de voie ou à 0,80m maximum de la limite d'emprise publique :

Il est possible de prolonger le mur de façade par un muret de clôture d'une hauteur de 1,50m de haut maximum, de même finition que la construction. En cas de construction bois, la façade pourra être prolongée par une palissade bois. Dans ce cas, le recul entre la façade et la limite de voie sera paysagé.

C.6 - AMÉNAGER SON JARDIN

Le jardin, conçu en même temps que la maison, est un espace à vivre au quotidien, au fil des saisons.

Il peut être pour certains un espace d'accueil très entretenu, ou bien un lieu plus secret, plus intime, dans lequel se perdre pour rêver, observer se reposer. Pour d'autres, il sera une terre à cultiver : salades, tomates, citrouilles et groseilles... Et pour vous, peut être un peu de tout cela ?

Tout d'abord, réfléchir aux usages que vous souhaitez avoir et aux espaces qui leur seront réservés. Se reposer ? une zone d'intimité avec ombre et soleil. Jouer ? une pelouse pour y mettre le trampoline, la balançoire. Cultiver ? une bande étroite de 1,20m afin de ne pas tasser la terre lors de l'entretien du potager. Recycler ? un compost... bien placé pour éviter que les effluves ne vous gênent ainsi que vos voisins. Esquisser vos premières idées sur le plan de votre parcelle, dans le prolongement de la maison. Ensuite, choisissez vos plantes... en songeant déjà à leur entretien. Certains végétaux demandent en effet une taille annuelle. Afin de respecter l'environnement de votre quartier, les eaux de pluies qui vont rejoindre les ruisseaux proches, n'utilisez pas de pesticides ou autres produits chimiques.



Le jardin a un rôle primordial dans le maintien de la biodiversité dans nos quartiers. Composé d'essences végétales diversifiées, il contribue à renforcer l'équilibre naturel de nos territoires agricoles et urbanisés.



Semer, cueillir, récolter, cuisiner, partager... le jardin nous offre de nombreux usages, nous permet de nous ancrer, « de prendre racine » dans notre quartier. Profitons-en !

C.6 - AMÉNAGER SON JARDIN



La terrasse et le jardin sont un prolongement de la maison comme un élément de paysage. La manière d'organiser les plantations permet de donner une sensation d'espace, nous apporte de l'intimité, de l'ombre et de la fraîcheur en été et laisse passer la lumière et la chaleur en hiver.

Chaque lot plantera au moins un arbre d'essence autochtone, fruitière ou non.

Son emplacement sera choisi par rapport à son développement adulte, la distance aux constructions et son ombre portée.

Dans les aménagements, on recherchera une moindre imperméabilisation.

Les terrasses sur dalle ou dallage béton ne sont pas autorisées. La construction des terrasses pourra se faire avec des fondations ponctuelles, ou bien sur plots ou vis de fondation sur sol stabilisé, ou tout autre système n'induisant pas ou limitant l'imperméabilisation du sol.

Les terrasses dans le prolongement de la maison et de son rez-de-chaussée seront installées dans les zones d'implantation du plan de composition. Il est possible d'installer des terrasses en dehors des zones d'implantation à condition qu'elles ne soient pas à plus de 0.50 m au-dessus du terrain naturel, et intégrées au traitement paysager du jardin.

C.7 - LES CONSTRUCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Intégration des constructions légères

Les pergolas

Le terme pergola désigne des structures légères non closes comportant uniquement une couverture, destinées à faire grimper des plantes et à faire de l'ombre. Les pergolas sont autorisées uniquement au-dessus des terrasses, dans le but de protéger les terrasses du soleil ou des intempéries. Elles peuvent être adossées à la maison ou non. Elles peuvent être « semi-fermées », c'est à dire comporter une partie vitrée brise-vent, uniquement dans si elles se situent dans les zones d'implantation des constructions figurant au plan de composition.



Afin de bien s'intégrer au quartier, les pergolas doivent garder un aspect léger, c'est-à-dire être constituées d'éléments fins, sans poteaux ni bandeaux de rives imposants. Le gris anthracite n'est autorisé que dans le cas de structures fines.

Les abris de jardins

Les abris de jardin sont des constructions qui ont un impact visuel fort dans un secteur en pente. Le choix de leur emplacement et leur intégration doivent répondre à une facilité d'usage, mais également à la meilleure insertion possible dans l'environnement.

Les abris de jardin auront une emprise au sol de 9 m² maximum, et une hauteur de 3,00 m maximum au point le plus haut. Ils devront être en bois naturel ou peint. D'une manière générale, on évitera les aspects « chabot ».

Les abris de jardin peuvent s'installer en dehors des zones d'implantation du plan de composition sous certaines conditions.

Pour les terrains desservis par le Nord

- » Les abris de jardin seront implantés en bas de pente, de façon à ce qu'ils soient masqués par la clôture Sud dans le grand paysage. Leur implantation en limite de lot n'est pas permise.

Pour les terrains desservis par le Sud

- » Les abris de jardins ne pourront pas s'implanter entre la rue et la façade. Ils seront soit dans la partie nord du terrain, masqué par la façade, soit accolés à l'une des façades nord, est ou ouest. Dans ce cas, le modèle d'abri doit être choisi de façon à ce qu'il s'intègre facilement comme une extension de la maison.



Le type « chabot » se caractérise par des madriers de bois qui dépassent aux angles, renvoyant ainsi aux constructions traditionnelles de montagne.



Exemple d'abris de jardin intégrés à l'aménagement du jardin, masqués par la végétation.

C.7 - LES CONSTRUCTIONS COMPLÉMENTAIRES

Intégration des constructions légères

Les abris de vélo et autres rangements



Différents dispositifs permettent de ranger des objets et outils du quotidien en dehors de la maison: abri à vélo, armoire de terrasse, bûcher... leur emplacement sera choisi en fonction de leur usage, mais également à la meilleure insertion possible dans l'environnement. Ils devront être le plus discret possible. L'adossement à une clôture est une bonne solution à condition de ne pas dépasser la hauteur de la clôture. Comme pour les abris de jardin, ils ne doivent pas être visibles depuis la rue, ni dans le grand paysage.

Les carports

Les carports devront faire l'objet d'un traitement soigné. Ils peuvent être autorisés à condition de présenter un bandeau de rive horizontal masquant la couverture. Toutefois, une hauteur de rive moins importante pourra être autorisée si le carport intègre des dispositifs de captation de l'énergie solaire. Les éléments de construction courbes sont proscrits.

Le côté du carport implanté en limite séparative peut intégrer un des dispositifs autorisés pour les clôtures en limite séparative sur une hauteur de 1,80 m maximum.

Les côtés qui ne seraient ni adossés à la construction, ni en limite séparative, peuvent être habillés par un dispositif à claire-voie. Il est également possible d'intégrer un rangement au carport.



Carport intégrant un rangement.



Carport intégrant des panneaux photovoltaïques: une exception aux règles d'aspect peut être autorisée sous condition d'intégration.

Les Coteaux des Hermines - Cahier des prescriptions et des recommandations 33

C.8 - RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Performance environnementale de la construction

Depuis le 1er janvier 2022, la Réglementation Environnementale 2020 est entrée en vigueur pour les constructions neuves, dont les maisons individuelles.

La RE 2020 introduit des standards ambitieux pour les constructions neuves. L'objectif est de combiner sobriété énergétique et réduction de l'empreinte carbone tout en garantissant un confort optimal aux habitants.

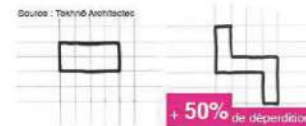
Sobriété énergétique :

Rendre les bâtiments plus économes en énergie, en réduisant les besoins en chauffage, en éclairage et en production d'eau chaude.

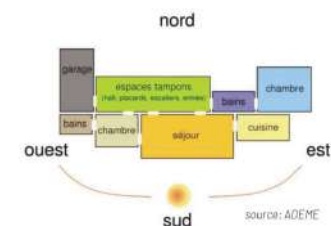
Le plus gros facteur de sobriété énergétique est la conception de la maison elle-même. **80% de l'efficacité énergétique et de la construction responsable « bas coût » est définie au moment de l'esquisse.** Les équipements techniques et les matériaux entrent en compte dans une moindre part.

Les principes de l'architecture bioclimatique, qui adaptent l'architecture aux caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, favorisent la sobriété énergétique:

- Compacité des constructions: les formes compactes permettent de réduire les déperditions d'énergie et optimisent le volume intérieur. L'implantation en mitoyenneté des maisons permet également de réduire significativement les déperditions énergétiques.
- Protection des vents dominants, qui refroidissent la maison
- Organiser les zones d'habitat selon l'ambiance thermique des espaces
- Isolation performante et bonne gestion des flux énergétiques (équipements de chauffage et de ventilation à haut rendement, utilisation d'énergies renouvelables)



Comparaison de la déperdition entre 2 bâtiments de même surface et de même isolation, mais de forme différente.



34 Les Coteaux des Hermines - Cahier des prescriptions et des recommandations

Performance environnementale de la construction

Réduction de l'empreinte carbone :

La réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments concerne la phase de construction ainsi que l'ensemble de leur cycle de vie. L'Indice Carbone (IC construction et IC énergie) permet de mesurer cette réduction et incite à **choisir des systèmes énergétiques moins émetteurs de CO2 (décarbonés)** :

- L'énergie solaire (panneaux photovoltaïques).
- Le bois-énergie (poêle à bois, poêle à granulés, poêle à bûches).
- La géothermie ou l'aérothermie (pompes à chaleur).

Ainsi qu'à la **mise en œuvre de matériaux biosourcés ou géosourcés**, qui présentent généralement une faible empreinte carbone.

- Les matériaux biosourcés sont les matériaux partiellement ou totalement issus de la biomasse, tels que le bois (bois d'œuvre et produits connexes), le chanvre, le colza, le miscanthus, la balle de riz, la paille, les anas de lin, le liège, la rafle de maïs, le roseau, la laine de mouton...

- Les matériaux géosourcés sont les matériaux issus de ressources d'origine minérale, tels que la terre crue ou la pierre sèche.

Les applications pour la construction neuve et la rénovation sont nombreuses : structure, isolation, enduits, toiture, parement, etc.

Amélioration du confort intérieur :

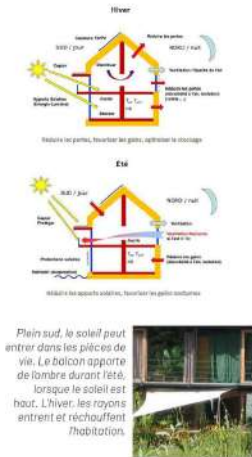
Enfin, la RE 2020 met l'accent sur le confort des habitants, avec une attention particulière aux périodes de canicule. Une isolation performante, et une gestion adaptée des apports solaires et de la ventilation permettent de maintenir une température agréable à l'intérieur, même lors des vagues de chaleur. En hiver, une fois captée et transformée, l'énergie solaire doit être conservée à l'intérieur de la construction et valorisée au moment opportun. En été, c'est la fraîcheur nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour.

Dans nos régions, on préconise :

Une maximisation des surfaces vitrées orientées au Sud, protégées du soleil estival par des casquettes horizontales, brise-soleil, pergola, etc. à condition de leur donner la bonne hauteur et la bonne profondeur.

- Une minimisation des surfaces vitrées orientées au Nord. En effet, les apports solaires sont très faibles et un vitrage sera forcément plus déperditif qu'une paroi isolée.
- Des surfaces vitrées raisonnées et réfléchies pour les orientations Est et Ouest afin de se protéger des surchauffes estivales. Par exemple, les chambres orientées à l'ouest devront impérativement être protégées du soleil du soir.

Les protections solaires mobiles (volets extérieurs, store, voiles d'ombrage...) font parties intégrantes de la régulation des apports solaires.



FICHE DE LOTS

LOT N°29

PLUMERGAT
ZAC Les Coteaux des Hermès

Octobre 2025





SOMMAIRE

A - PRÉAMBULE..... 4

B - LA ZAC LES COTEAUX DES HERMINES 6

B.1 - Situation géographique..... 7

B.2 - un quartier inscrit dans le paysage du bourg 8

B.3 - Plan de la Tranche 2 9

B.4 - Les déplacements..... 10

C - FICHE DU LOT..... 11

C.1 - Identification du lot et constructibilité..... 12

C.2 - Accès et stationnements 13

C.3 - Organisation du bâti et des espaces extérieurs 14

C.4 - Prescriptions architecturales..... 15

C.5 - Prescriptions paysagères..... 16

C.6 - Prescriptions et recommandations environnementales..... 18

A - PRÉAMBULE

AVANT-PROPOS

La présente fiche de lot décrit les prescriptions urbanistiques, architecturales, programmatiques, environnementales, paysagères et techniques applicables au sein du projet de la ZAC Les Coteaux des Hermines à Plumergat.

Cette fiche de lot constitue une annexe au Cahier des Charges des Cessions de Terrains, opposable à l'acquéreur du lot et à l'opérateur. Il présente un caractère contractuel et doit être appliqué par tous les acquéreurs.

Le dossier de création de la ZAC Les Coteaux des Hermines a été validé par délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2011. Le dossier de réalisation a été validé par le Conseil Municipal le 27 juin 2014. L'opération d'aménagement comporte 140 logements environ. Les 25 maisons individuelles de la Tranche 1 et les locaux commerciaux de la Tranche 2a, dans le prolongement de la rue des Frères Buléon ont été réalisés. Le dossier de réalisation a été modifié par délibération du 20 janvier 2025 pour prendre en compte les évolutions de programme nécessaires: atteindre 50% de logements aidés sur l'ensemble des 4 tranches et intégrer une maison de santé regroupant plusieurs professionnels de santé et la pharmacie, à l'étroit dans ses locaux actuels.

Dans une perspective de cohérence des opérations, la présente fiche de lot précise les conditions de réalisation de l'opération sur l'emprise de l'unité foncière du présent lot. Dans le développement du projet, l'opérateur est tenu de respecter et de faire respecter par les intervenants désignés, les prescriptions de la présente fiche.

Les présentes prescriptions sont établies conformément aux documents d'urbanisme en vigueur et viennent en compléter certains points. Pour rappel, les documents d'urbanisme en vigueur sont :

- Le PLU de la commune de Plumergat sur le secteur 1AU
- L'OAP spécifique au secteur Les Coteaux des Hermines

B - LA ZAC LES COTEAUX DES HERMINES

B.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Plumergat, village au sein de la campagne de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique

Commune membre de Auray Quiberon Terre Atlantique. Plumergat est une commune rurale qui s'est développée sur une colline du bocage. Le quartier de la ZAC occupera le versant sud, bien exposé, ainsi que les espaces à l'Est de la rue Anne de Bretagne. Ce nouveau quartier, composé de 140 logements environ, sera réalisé en 4 tranches. La première a été réalisée. La Tranche 2b s'installe à flanc de coteau, dans la continuité du bourg, et relie la Tranche 1 et la Tranche 2a.



B.2 - UN QUARTIER INSCRIT DANS LE PAYSAGE DU BOURG

Le plan du quartier a été défini avec une intention forte :

Réaliser une extension du bourg qui respecte et conforte les usages des habitants de Plumergat : habiter, aller à pied à l'école, se promener, faire une course... et qui s'inscrive dans la silhouette générale du bourg.

Les tranches 1, 2a, 2b et 4 s'installent dans les 2 mailles bocagères qui s'étendent au Sud du bourg. Un espace naturel (zone humide) et les équipements sportifs forment la limite Sud. La Tranche 4 est destinée à accueillir des formes urbaines plus denses (collectifs et intermédiaires), en rapport avec les équipements situés au nord de la route de Brech : salle socio-culturelle des Hermines et les écoles primaires.

- La Tranche 3 viendra compléter le front bâti du faubourg Rue Anne de Bretagne et terminer la partie Est du bourg.
- La Tranche 2a vient occuper l'angle de la rue Anne de Bretagne et de la rue des Frères Bujon, qui mène au cœur de bourg.
- La Tranche 1 et la Tranche 2b constituent un seul ensemble urbain. La halle bocagère ancienne qui grimpe vers le bourg sur la plume du coteau, forme la séparation entre les 2 tranches.

L'articulation avec le bourg se fait de plusieurs façons:

- Par la structure paysagère du site :** la halle bocagère qui monte vers le bourg est conservée et mise en valeur par un cheminement doux en dalle, qui mène à un parc en promontoire, point de convergence des cheminements doux du quartier. Ce parc s'appuie sur le mur de clôture de la mairie, que l'on franchit pour retrouver le cœur de bourg.
- Par le programme :** les lots 53 et 56 viennent prolonger le front bâti de la rue des Frères Bujon et accueillent des activités, notamment médicales.
- Par les cheminements doux :** pour aller vers le centre, les écoles, la médiathèque, les équipements sportifs ou simplement se promener le long d'espaces naturels préservés.
- Par le parc en haut de pente,** qui s'appuie sur le mur de clôture de la mairie
- Par le tracé des voies de desserte,** qui suivent les courbes de niveau, et leur profil différencie : double sens pour la rue principale, sens unique pour la rue nord.
- Par l'implantation et le gabarit des constructions** et le sens de faîtage principaux.
- Par la trame viaire :** des voies de desserte différenciées.



B.3 - PLAN DE LA TRANCHE 2b

La tranche 2b : une importance particulière dans le grand paysage



Cette tranche investit un coteau très visible depuis le trajet d'accès au bourg par la rue Anne de Bretagne.

La tranche 2b est constituée d'une partie Est, au contact des arrière-bourgs (urbanisation de la rue des Frères Bulon et des activités de la tranche 2a), et d'une partie Ouest dans le prolongement de la Tranche 1.

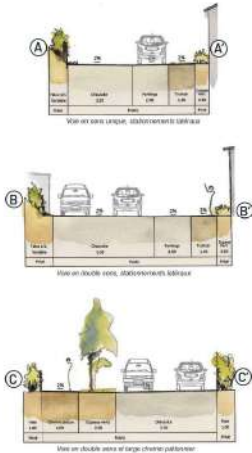
La partie Ouest est composée de 22 terrains à bâtir desservis par 2 rues, dans le prolongement des rues de la Tranche 1.

La partie Est accueille les macro-kits qui s'étagent sur la pente (lots 29, 51, 52, 53) et une aire de stationnement publique en tas de pierre. Le lot 53, en bas de pente, vient protéger les activités installées avec la maison de santé.

Les 2 parties sont reliées par une rue Nord-Ouest Sud-Est, bordée de plantations et d'un chemin piéton général. La transition avec les arrière-bourgs existants rue des Frères Bulon se fait par un cheminement doux planté, qui permet de descendre directement aux commerces et services.

La trame de cheminements doux (trottoirs + chemins) irrigue le quartier et relie les espaces naturels du Sud au parc du Nord.

B.4 - LES DÉPLACEMENTS



La desserte a donc été conçue afin :

- D'accéder en toute sécurité pour les enfants et adultes aux commerces, services, écoles, maison de santé et équipements sportifs de Plumergat ;
- De permettre l'accès rapide aux véhicules depuis les rues d'accès existantes ;
- D'offrir des bouches de promenade en partant rapidement de chez soi.

Afin de réduire l'empreinte de l'urbain et de donner une atmosphère de tranquillité au quartier, certaines rues sont en sans lien.

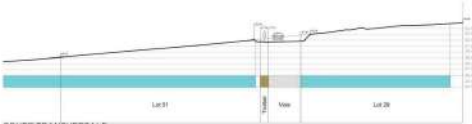
Le réseau de cheminements doux est constitué de trottoirs en accompagnement de voirie, de 1,50m à 2,00m de large, et de chemins le long d'espaces naturels : talus boisés, bordure de zone humide.

C - FICHE DU LOT

C.1 - IDENTIFICATION DU LOT ET CONSTRUCTIBILITÉ



Document sans échelle



COUPE TRANSVERSALE

12 Les Opérateurs des Hermines - Fiches de lots

Le lot 29 occupe une situation particulière en haut de pente de la ZAC, en articulation avec le bosing traditionnel, juste au sud-est de la mairie. Il est couvert par un permis de protection au titre des Monuments Historiques. L'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France du secteur sera requis.

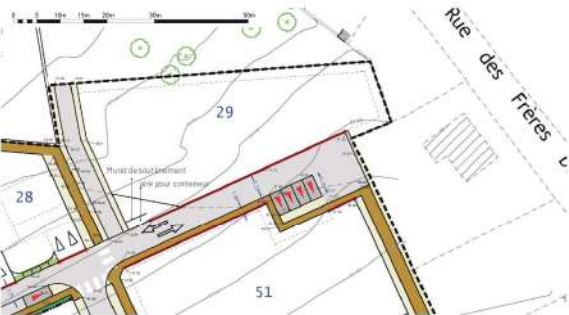
Son denivelé est significatif, de l'ordre de 20 m entre le point haut au nord-ouest et le point bas au sud-est.

Il est réservé par la nouvelle velle de la ZAC en limite sud, et long d'ouest par une voie de desserte pour la future opération d'aménagement des terrains non-bâti situés au nord.

SURFACE*	1405 m ²
PROGRAMME	6 logements en accession aidée
SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM	540 m ²
DES	55%
PLEINE TERRE	30%
GABARIT	R+C à R+1

* surface indicative: les surfaces ne seront définitives qu'après mesurage et bornage par le géomètre de l'opération.

C.2 - ACCÈS ET STATIONNEMENTS



REVÊTEMENTS:
Hormis pour les places aux normes PMR, les places aériennes seront en revêtement perméable.
Pour les places PMR, le béton beige, irrégulier ou strié, sera préféré à l'asphalte.



ABRI DE STATIONNEMENT:
Les places non-closes peuvent être couvertes par un carport, intégrant ou non du rangement, il est également possible de construire un garage en recul de 100 m par rapport à la limite de voie. Les garages ou places de stationnement couvertes accolées à l'habitation pourront être acceptées pour des raisons d'accessibilité, et sous condition de permettre un aménagement qualitatif des parties extérieures aux logements.
Les rampes d'accès aux garages sont limitées à 5% de pente.
Ces constructions annexes seront traitées avec le même soin que le bâtiment d'habitation, dans le même registre architectural. Elles participeront alors à la qualité de la rue.

accès véhicule possible

L'accès au lot se fait exclusivement par la voie de desserte qui longe le lot au sud-est. Il est attendu 2 stationnements par logement.

L'angle sud-ouest du lot est occupé par une aire de présentation des poubelles qui sera également utilisée par le futur aménagement au Nord du lot. En dehors de cette emprise, il est possible d'aménager accès et stationnements, qui peuvent être desservis directement par la rue.

DIMENSION DES STATIONNEMENTS :

Au moins 1 ou 2 places de stationnement sera aménagée sous forme d'enclosure privative non-clos, directement accessible depuis la rue.

Pour une place aérienne: 3,00 m de large minimum par 5,50 m de long minimum. Pour une place PMR, la largeur est de 3,30m (3,50 m pour le véhicule + une sur largeur de 0,80m). En cas d'impossibilité technique, il est possible de diminuer les emplacements à 2,50m x 5,00m pour 1 véhicule.

Pour 2 places aériennes jointives: 5,40 m de large minimum par 9,50 m de long minimum. Cette largeur permet l'aménagement d'une place standard (2,50m de large) + une place PMR (3,30m de large), ou bien de 2 places à 2,90 m de large.

STATIONNEMENTS VÉLOS :

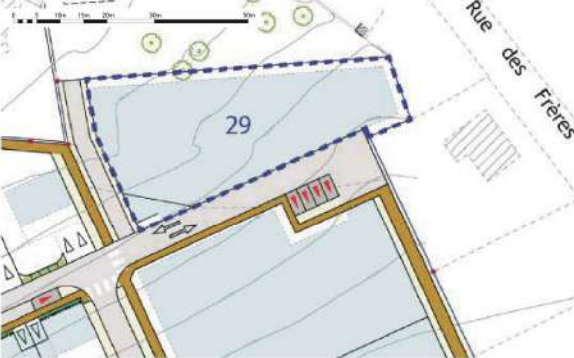
Le nombre de stationnements et le dimensionnement du local sont régis par l'arrêté du 30 juin 2022.

Le nombre de stationnements et le dimensionnement du local sont régis par l'arrêté du 30 juin 2022.

Selon la typologie architecturale retenue, un local vélos sera intégré au bâtiment d'habitation, ou bien mutualisé dans un bâtiment dédié. Celui-ci sera alors traité en bardage bois à lames verticales.

En cas de local intégré au bâtiment d'habitation, celui-ci bénéficiera d'un éclairage naturel et d'une vue vers et depuis l'extérieur. Selon son orientation, l'ouverture pourra bénéficier d'un système d'ombrière ou semi-occultant de type claire-voie.

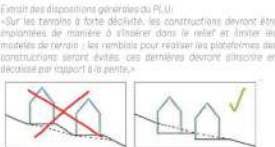
C.3 - ORGANISATION DU BÂTI ET DES ESPACES EXTÉRIEURS



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour ce lot, la logique d'implantation n'est pas une logique de construction de rue tenue par un front bâti, mais une logique d'insertion dans la pente et dans le paysage du bourg.

- Les niveaux de rez-de-chaussées seront calés dans une logique de déblai-remblais, de façon à minimiser les mouvements de terrain et les évacuations de terre. Par conséquent les constructions seront partiellement encastrées dans la pente.
- Les façades principales et les **faîtages principaux** seront parallèles à la voie de desserte.



Zone d'implantation des constructions

TYPLOGIE ARCHITECTURALE

Le lot 29 présente une géométrie inhabituelle et une pente dans le travers du terrain. Afin de faciliter l'insertion dans la pente et obtenir l'effet recherché, les 8 logements attendus peuvent être réalisés sous plusieurs formes, qui peuvent se mixer entre elles :

- Maisons individuelles groupées
- Maisons individuelles jumelées
- Habitat superposé

La volumétrie et l'organisation des habitations seront pensées pour permettre leur agrandissement à terme : couverture et fermeture d'une terrasse, aménagement des combles, adjonction d'un volume supplémentaire, surélévation de la construction... Cette dernière possibilité doit être prise en compte dans le dimensionnement des fondations.

PARTIES NON BÂTIES :

Quelque soit la ou les typologies retenues :

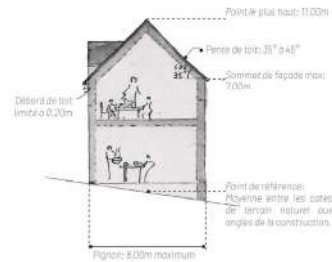
- Chaque habitation doit bénéficier d'un espace extérieur. Les terrasses en rez-de-chaussée pourront être ombragées par des structures de type pergola.
- Les parties non-bâties doivent être végétalisées. Les parties de pleine terre représenteront au moins 30% de la surface du lot.
- Dans le grand paysage, la végétation vient relativiser la perception des constructions, et offre des écrans visuels. Les plantations permettent une intégration des immeubles dans la trame bocagère. Visuellement, les cours d'îlots viennent protéger les espaces publics du quartier et contribuent à donner « un air de campagne ».

C.4 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions architecturales sur la volumétrie visent à la fois à favoriser la compacité des constructions et à réinterpréter les gabarits des maisons traditionnelles.

L'illustration ci-dessous décrit le gabarit maximum des volumes principaux des bâtiments d'habitation.



Pour les constructions ayant des linéaires de façade importants, le point de référence sera mesuré par tronçon de 20,00m.

Ce volume de base peut être augmenté de volumes plus bas, d'un seul niveau. La couverture sera alors soit à acrotère, soit à pente(s) suffisamment marquée(s) pour rappeler l'architecture vernaculaire.

ASPECT DES FAÇADES ET DES TOITURES

Composition des façades :

Le principe général est de retrouver les éléments de vocabulaire architectural caractéristiques de l'architecture vernaculaire, sans tomber dans le pastiche. Les ouvertures aux proportions verticales sont préconisées. Pour les portes-fenêtres, les menuiseries recouperont la baie de façon à retrouver des proportions verticales. Les baies de proportions horizontales pourront être tolérées, à condition que les menuiseries permettant de retrouver des proportions verticales, ou bien qu'elles permettent une composition harmonieuse.

Les fenêtres seront habillées de volets battants ou coulissants, qui pourront être colorés. Le noir et le gris anthracite sont proscrits. Les combles seront éclairés par des lucarnes de type traditionnel (lucarne passante), des ouvertures en pignon ou bien par des châssis de toiture encastrés. L'intégration des éventuels balcons fera l'objet d'un soin particulier, notamment au vu de leur impact visuel dans le grand paysage. Les terrasses comprises dans le volume de construction peuvent être une alternative au balcon en débord. Un soin particulier sera apporté aux menuiseries, éléments de zinguerie et de serrurerie, notamment les choix de garde-corps et des dispositifs destinés à moduler les apports solaires et à sabitrer des intempéries de type vent, pluie, brise-soleil, etc. Les loggias ne sont pas autorisées.

Couleurs et matériaux :

Les couleurs et/ou matériaux de façades sont limités à 3 sur le lot :

- Enduit finition lisse blanc ou ton pierre
- Pierre de pays
- Bardage bois lames posées verticalement, ou bien horizontal à claire-voie ou faux claire-voie sur les volumes secondaires uniquement.

Les menuiseries auront toutes la même couleur. Le choix de la teinte devra permettre de souligner les ouvertures. Les couvertures seront aspects ardoises ou aspect zinc prépatiné. Les matériaux seront choisis en fonction de leur pérennité.

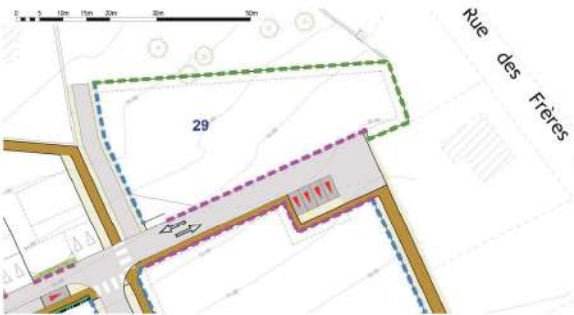


TOUT À DROITES - La Cote Mignon Dange (44)



JOURET - Legrand Architects - Argenteuil (93)

C.5 - PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES



- Type 1 : Grillage et haie
- Type 2 : Ganivelles
- Type 3 : Limite sur voie
- Type 4 : Talus planté

Côté voie : quand les clôtures sont utiles, elles doivent être envisagées comme le prolongement des ensembles bâtis, comme le prolongement des aménagements paysagers de l'ilot, ou bien comme un accompagnement végétalisé de la rue. Elles peuvent être constituées de grillage souple doublé d'une haie ou, bien de ganivelles ou bien d'un mur enduit ou bien d'un mur pierre.

En limite de voie, le PLU limite la hauteur des clôtures à 1,50m. Les murs enduits ou pierres sont autorisés dans la limite de 0,80 m de haut. La hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30 cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à être (parpaings, ...).

Palette paysagère

- | | |
|---|--|
| HAIES : <ul style="list-style-type: none">Osmanthus Syriac (P)Cistus purpureus (P)Deutzia scabraLigustrum vulgare (P)Loxosoma xylotaumDamianthus heterophyllus (P)Ribes nigrumRibes sanguineumViburnum tinus (P) | ARBRES : <ul style="list-style-type: none">Acer campestreCornus masAmelanchier lamarckiiSorbus aucupariaCrataegus laevigata 'Paul's Scarlet'Hespius germanicaPyrus communis |
| COUVRE SOL TALUS : <ul style="list-style-type: none">Gerostigma plumbaginoidesErica x darleyensisSedum macranthumHedera helix Algerian Bellecour'Symphoricarpos x ChenaaultiHieraciumVincetoxicumVincetoxicum | |

En accompagnement des cheminements doux et en limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 1,20 m. La hauteur des plantations qui les accompagnent n'est pas limitée. Les arbustes des palettes paysagères sont destinés à la constitution de haies au port libre, avec peu d'interventions. Elles ne seront pas taillées de façon uniforme et/ou répétitive. La taille des haies devra privilégier une taille dite douce ou raisonnée, qui consiste à former la plante en lui maintenant une forme naturelle. Les tailles sévères et géométriques sont à proscrire.

L'effet «mur végétal» est à éviter. Visuellement, les plantations accompagnant les clôtures sont le prolongement des aménagements paysagers des lots.

Les bâches plastiques ou en polyéthylène, utilisées en couvre-sol au droit des dispositifs de clôture, sont interdites.

C.5 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Vegetalisation des talus



Haies arbustives



C.6 - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les prescriptions environnementales sont limitées et laissent aux choix des concepteurs des différentes dispositions pour y répondre de la façon la plus pertinente. Il est attendu de justifier clairement les orientations proposées et les réponses techniques apportées sur chacune des thématiques. Les dispositions doivent bien sûr répondre aux réglementations en vigueur, notamment la RE 2020 en vigueur au moment du dépôt du PA.

DÉPLACEMENTS ET ACCESSIBILITÉ

La ZAC a été pensée pour faciliter les accès au bourg, ses équipements et ses commerces avec des trajets piétons lisibles, confortables et sécurisés. Cependant, la topographie du terrain pose de vrais défis pour assurer une accessibilité aux normes PMR. Celle-ci est assurée sur les voies orientées est-ouest et sur le parking public en bas de pente, permettant l'accès à la maison de santé.

Sur les lots, parmi les leviers qui peuvent être mobilisés :

- La choix d'implantation des stationnements par rapport à l'entrée du logement ;
- L'aménagement des espaces extérieurs, qui peuvent appuyer sur un parcours en pente douce répondant aux normes d'accessibilité PMR.

ÉNERGIE

Afin d'assurer la performance énergétique du ou des bâtiments, il est demandé de travailler avec un BET thermique et fluides dès le stade esquisse.

Le levier le plus important pour assurer l'efficacité énergétique d'un bâtiment reste sa compacité, ainsi que son orientation.

Parmi les autres leviers :

- La limitation des ponts thermiques ainsi que celle des détails constructifs occasionnant des déperditions d'énergie (descentes d'eaux pluviales intérieures par exemple) ;
- Les choix d'isolation ;
- Les choix techniques de chauffage, ventilation et climatisation opérés très en amont permettent d'optimiser l'efficacité des réseaux, d'optimiser les surfaces liées aux besoins techniques et de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les logements mono-orientés Nord sont interdits.

CONFORT D'ÉTÉ

Les espaces communs et les espaces privés doivent être conçus dans une perspective d'îlots de fraîcheur en réponse aux enjeux climatiques. Parmi les leviers possibles :

- Développer le couvert végétal. La végétalisation des abords du bâtiment sur plusieurs strates participe à la régulation thermique du bâtiment.
- Planifier la plantation d'arbres de grande taille, en veillant à anticiper la taille de l'arbre à son plein développement. Une étude des masques d'ombre est recommandée.
- Mettre en œuvre des matériaux avec un albedo > 0,3, proche de celui d'un terrain végétalisé.

À l'échelle du bâtiment, une réflexion devra être menée pour conserver la fraîcheur en été, en permettant une ventilation naturelle et en prévoyant des protections solaires efficaces, en particulier pour les ouvertures orientées Sud et Ouest.

- Les volets battants ou coulissants sont obligatoires.
- Les éventuels balcons peuvent participer à la stratégie de protection solaire, si cela est compatible avec l'écriture architecturale attendue.
- La végétalisation des façades Ouest notamment (plantations de pleine terre nécessitant peu d'entretien, grimpant sur une structure de soutien apposée sur la façade).

Les solutions à faible consommation de type brasseurs d'air peuvent contribuer notablement au confort d'été.

Une simulation thermique dynamique réalisée sur plusieurs logements représentatifs peut être un outil précieux d'aide à la décision.

C.6 PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont gérées à l'échelle de la ZAC, conformément au dossier Loi sur l'Eau. Chaque lot dispose d'un tampon Eau Pluviale. Il n'y a pas d'obligation d'infiltration à la parcelle. Toutefois, si les conditions techniques le permettent, il est conseillé de mettre en place un dispositif d'infiltration adapté à la nature du sol en amont du branchement au réseau collecteur. Une étude géotechnique de type « test porchet » est indispensable. Elle peut être mise en place en même temps que la GI ou la G2 AVE. Il est conseillé de travailler des aménagements les moins imperméabilisants possibles, notamment en ce qui concerne les stationnements et les terrasses. Les terrasses sur dalle ou dalage béton sont fortement déconseillées.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

En complémentarité aux thématiques et leviers précédemment évoqués, le choix des matériaux employés et le mode constructif retenu par les concepteurs sont des pistes pour réduire l'empreinte carbone de l'opération.

La réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments concerne la phase de construction ainsi que l'ensemble de leur cycle de vie : transport des matériaux, gestion durable des ressources mobilisées, évolutivité, démontabilité des constructions.

Pour rappel, il est demandé de dimensionner les fondations de façon à donner la possibilité d'édifier d'un niveau supplémentaire à l'avenir. L'emploi d'une superstructure légère pour l'enveloppe et les niveaux supérieurs est à étudier.

L'Indice Carbone (IC construction et IC énergie) permet de mesurer cette réduction et incite à choisir des systèmes énergétiques moins émetteurs de CO2 (décarbonés) :

- L'énergie solaire (panneaux photovoltaïques).
- Le bois-énergie (poêle à bois, poêle à granulés, poêle à bûches).
- La géothermie ou l'aérothermie (pompes à chaleur).

Ainsi qu'à la mise en œuvre de matériaux biosourcés ou géosourcés, qui présentent généralement une faible empreinte carbone.

Les applications pour la construction neuve et la rénovation sont nombreuses : structure, isolation, enduits, toiture, parement, etc.

Et s'inscrire dans une économie locale et circulaire, notamment au travers la valorisation des ressources issues de démolitions dans un rayon proche quand c'est possible.

Afin d'en maîtriser la technique et les coûts, ces solutions doivent être intégrées au projet dès le stade esquissé.

FICHE DE LOTS

LOT N°51

PLUMERGAT
ZAC Les Coteaux des Hermès



Décembre 2025





SOMMAIRE

A - PRÉAMBULE..... 4

B - LA ZAC LES COTEAUX DES HERMINES 6

B.1 - Situation géographique..... 7

B.2 - un quartier inscrit dans le paysage du bourg 8

B.3 - Plan de la Tranche 2 9

B.4 - Les déplacements..... 10

C - FICHE DU LOT..... 11

C.1 - Identification du lot et constructibilité..... 12

C.2 - Accès et stationnements 13

C.3 - Organisation du bâti et des espaces extérieurs 14

C.4 - Intentions et prescriptions architecturales 17

C.5 - Prescriptions paysagères 19

C.6 - Prescriptions et recommandations environnementales..... 21

A - PRÉAMBULE

AVANT-PROPOS

La présente fiche de lot décrit les prescriptions urbanistiques, architecturales, programmatiques, environnementales, paysagères et techniques applicables au sein du projet de la ZAC Les Coteaux des Hermines à Plumergat.

Cette fiche de lot constitue un Cahier des Charges opposable au bénéficiaire de l'autorisation de construire sur le lot 51.

Le dossier de création de la ZAC Les Coteaux des Hermines a été validé par délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2011. Le dossier de réalisation a été validé par le Conseil Municipal le 27 juin 2014. L'opération d'aménagement comporte 140 logements environ. Les 25 maisons individuelles de la Tranche 1 et les locaux commerciaux de la Tranche 2a, dans le prolongement de la rue des Frères Buléon ont été réalisés. Le dossier de réalisation a été modifié par délibération du 20 janvier 2025 pour prendre en compte les évolutions de programme nécessaires: atteindre 50% de logements aidés sur l'ensemble des 4 tranches et intégrer une maison de santé regroupant plusieurs professionnels de santé et la pharmacie, à l'étroit dans ses locaux actuels.

Dans une perspective de cohérence des opérations, la présente fiche de lot précise les conditions de réalisation de l'opération sur l'emprise de l'unité foncière du présent lot. Dans le développement du projet, l'opérateur est tenu de respecter et de faire respecter par les intervenants désignés, les prescriptions de la présente fiche. **Afin d'assurer une harmonisation entre les constructions du quartier, un architecte-conseil accompagne l'élaboration des projets. Son visa doit être joint à la demande de permis de construire.**

Les présentes prescriptions sont établies conformément aux documents d'urbanisme en vigueur et viennent en compléter certains points. Pour rappel, les documents d'urbanisme en vigueur sont :

- Le PLU de la commune de Plumergat sur le secteur 1AU
- L'OAP spécifique au secteur Les Coteaux des Hermines

B - LA ZAC LES COTEAUX DES HERMINES

B.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Plumergat, village au sein de la campagne de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique

Commune membre de Auray Quiberon Terre Atlantique. Plumergat est une commune rurale qui s'est développée sur une colline du bocage. Le quartier de la ZAC occupera le versant sud, bien exposé, ainsi que les espaces à l'Est de la rue Anne de Bretagne. Ce nouveau quartier, composé de 140 logements environ, sera réalisé en 4 tranches. La première a été réalisée. La Tranche 2b s'installe à flanc de coteau, dans la continuité du bourg, et relie la Tranche 1 et la Tranche 2a.



B.2 - UN QUARTIER INSCRIT DANS LE PAYSAGE DU BOURG

Le plan du quartier a été défini avec une intention forte :

Réaliser une extension du bourg qui respecte et conforte les usages des habitants de Plumergat : habiter, aller à pied à l'école, se promener, faire une course... et qui s'inscrive dans la silhouette générale du bourg.

Les tranches 1, 2a, 2b et 4 s'installent dans les 2 mailles bocagères qui s'étendent au Sud du bourg. Un espace naturel (Zone humide) et les équipements sportifs forment la limite Sud. La Tranche 4 est destinée à accueillir des formes urbaines plus denses (collectifs et intermédiaires), en rapport avec les équipements situés au nord de la route de Brech : salle socio-culturelle des Hermines et les écoles primaires.

- La Tranche 3 viendra compléter le front bâti du faubourg Rue Anne de Bretagne et terminer la partie Est du bourg.
- La Tranche 2a vient occuper l'angle de la rue Anne de Bretagne et de la rue des Frères Bulhon, qui mène au cœur de bourg.
- La Tranche 1 et la Tranche 2b constituent un seul ensemble urbain. La halle bocagère ancienne qui grimpe vers le bourg sur la plume du coteau, forme la séparation entre les 2 tranches.

L'articulation avec le bourg se fait de plusieurs façons:

- Par la structure paysagère du site: la halle bocagère qui monte vers le bourg est conservée et mise en valeur par un cheminement doux en sable qui mène à un parc en promontoire, point de convergence des cheminements doux du quartier. Ce parc s'appuie sur le mur de clôture de la mairie, qui finit franchit pour retrouver le cœur de bourg.
- Par le programme: les lots 53 et 54 viennent prolonger le front bâti de la rue des Frères Bulhon et accueillent des activités, notamment médicales.
- Par les cheminements doux: pour aller vers le centre, les écoles, la médiathèque, les équipements sportifs ou simplement se promener le long d'espaces naturels préservés.
- Par le parc en haut de pente, qui s'appuie sur le mur de clôture de la mairie.
- Par le tracé des voies de desserte, qui suivent les courbes de niveau, et leur profil différencie: double sens pour la rue principale, sens unique pour la rue nord.
- Par l'implantation et le gabarit des constructions et les sens de faillage principaux.
- Par la trame viaire: des voies de desserte différenciées.



B.3 - PLAN DE LA TRANCHE 2

La tranche 2 a une importance particulière dans le grand paysage.



Cette tranche investit un coteau très visible depuis le trajet d'accès au bourg par la rue Anne de Bretagne.

La tranche 2b est constituée d'une partie Est, au contact des antennes de bourg tertiaires de la rue des Frères Buisson et des activités de la tranche 2a, et d'une partie Ouest dans le prolongement de la Tranche 1.

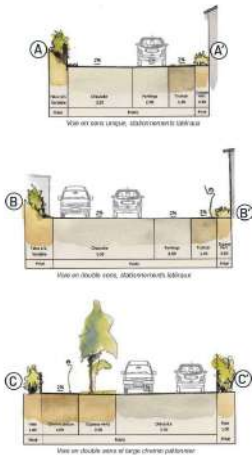
La partie Ouest est composée de 22 terrains à bâtir desservis par 2 rues, dans le prolongement des rues de la Tranche 1.

La partie Est accueille les macro-lots qui s'étendent sur la pente (lots 29, 51, 52, 53) et une aire de stationnement publique en bas de pente. Le lot 53, en bas de pente, vient prolonger les activités installées avec la maison de santé.

Les 2 parties sont reliées par une rue Nord-Ouest Sud-Est, bordée de plantations et d'un chemin piéton généreux. La transition avec les antennes des propriétés existantes rue des Frères Buisson se fait par un cheminement doux planté, qui permet de descendre directement aux commerces et services.

La trame de cheminements doux (trottoirs + chemins) irrigue le quartier et relie les espaces naturels du Sud au pôle du Nord.

B.4 - LES DÉPLACEMENTS



La desserte a donc été conçue afin :

- D'accéder en toute sécurité pour les enfants et adultes aux commerces, services, écoles, médicalisation et équipements sportifs de Plumerlay;
- De permettre l'accès rapide aux véhicules depuis les rues d'accès existantes;
- D'offrir des bouches de promenade en partant rapidement de chez soi.

Afin de réduire l'empreinte de l'urbain et de donner une atmosphère de tranquillité au quartier, certaines rues sont en sans voiture.

Le réseau de cheminements doux est constitué de trottoirs en accompagnement de voirie, de 1,50m à 2,00m de large, et de chemins le long d'espaces naturels : talus boisés, bordure de zone humide.

C - FICHE DU LOT

C.1 - IDENTIFICATION DU LOT ET CONSTRUCTIBILITÉ

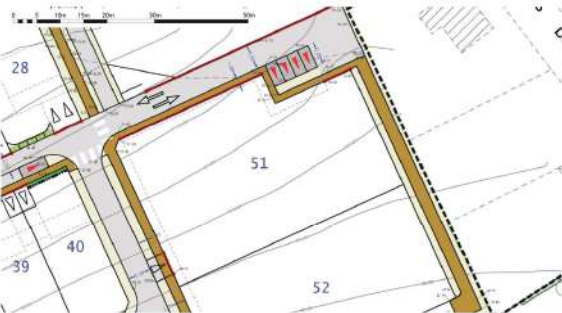


Le lot 51 est situé à un angle de voie, en haut de pente. Il est desservi par une rue en impasse en limite nord-ouest, et au sud-ouest par la rue permettant le bouclage avec les rues d'Anjou et de Normandie. Il est longé au nord-est comme au sud-ouest par un cheminement doux accompagné de plantations. Il est bordé au Sud-est par le lot 52, destiné à la construction d'une résidence intergénérationnelle. Ce lot présente une différence de niveau d'environ 3m entre la rue au nord-est et la limite séparative avec le lot 52.

SURFACE*	1862 m²
PROGRAMME	15 logements locatifs sociaux mixés
SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM	1265 m²
CES	66%
PLEINE TERRE	30%
GABARIT	R à R+1

*surface indicative: les surfaces ne seront définitives qu'après mesurage et bornage par le géomètre de l'opération.

C.2 - ACCÈS ET STATIONNEMENTS



REVÊTEMENTS:
Hormis pour les places aux normes PMR, les places aériennes seront en revêtement perméable. Pour les places PMR, le béton beige, éraillé ou strié, sera préféré à l'asphalte.




ABRI DE STATIONNEMENT:
Les stationnements directement desservis depuis la voie seront non-clos. Il est possible de les couvrir avec un dispositif de type car-port ou pergola.
Leur mise en œuvre s'intégrera dans la réflexion sur la construction de la rue.
Les stationnements internes à l'lot pourront être abrités par des car-ports à condition que ceux-ci ne soient pas perceptibles dans le grand paysage (en bas de pente). D'une manière générale, les aménagements paysagers du lot doivent permettre de minimiser leur présence visuelle.

→ accès véhicule possible
▷ accès véhicule possible, emplacement indicatif

ACCÈS ET STATIONNEMENTS VÉHICULES
Il y a 3 accès au lot possibles:

- Soit par la rue nord-ouest: 2 linéaires sont identifiés. Il est possible d'aménager des stationnements desservis directement par la rue.
- Soit par la rue sud-ouest: un seul accès en simple ou double sens est possible. Son emplacement sur le plan est indicatif. Il pourra être adapté en phase chantier en fonction du projet de construction.

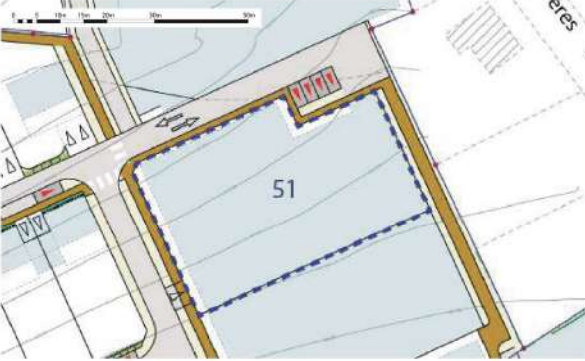
Les différents accès peuvent se combiner en fonction du projet et de la gestion du stationnement.

Il est attendu 1 stationnement par logement. Des places bondées complémentaires peuvent être proposées à l'appréciation du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme. Les stationnements peuvent être aménagés soit le long de la rue, aux emplacements des linéaires d'accès indiqués sur le plan, et/ou sous forme d'aire de stationnement à l'intérieur de l'lot.

STATIONNEMENTS VÉLOS:
Le nombre de stationnements et le dimensionnement du local sont réglés par l'arrêté du 30 juin 2022.
Selon la typologie architecturale retenue, un local vélos sera intégré au bâtiment d'habitation, ou bien mutualisé dans un bâtiment dédié. Celui-ci sera alors traité en bardage bois à lames verticales.
En cas de local intégré au bâtiment d'habitation, celui-ci bénéficiera d'un éclairage naturel et d'une vue vers et depuis l'extérieur. Selon son orientation, l'ouverture pourra bénéficier d'un système d'ombrage ou semi-occultant de type claire-voie.

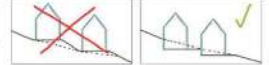
Les Coteaux des Hermines - Lot 51

C.3 - ORGANISATION DU BÂTI ET DES ESPACES EXTÉRIEURS



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Dans les macrolots, la logique d'implantation n'est pas une logique de construction de rue tenue par un front bâti, mais une logique d'insertion dans la pente et dans le paysage du bourg.
• Les niveaux de rez-de-chaussées seront calés dans une logique de déblais-remblais, de façon à minimiser les mouvements de terrain et les évacuations de terre. Par conséquent les constructions seront partiellement encastrées dans la pente.
• Les façades principales et les **faîtages principaux** seront **parallèles à la voie de desserte**.

Extrait des dispositions générales du PLU:
« Sur les terrains à forte déclivité, les constructions devront être implantées de manière à s'insérer dans le relief et limiter les mouvements de terrain. Les remblais pour réaliser les plateformes des constructions seront évités. Ces dernières devront glisser en décaissé par rapport à la pente. »



Zone d'implantation des constructions

TYPOLOGIE ARCHITECTURALE
Le lot 51 présente une pente marquée, afin de faciliter l'insertion dans la pente et obtenir l'effet recherché, les 15 logements minimum attendus peuvent être réalisés sous plusieurs formes, qui peuvent se mixer entre elles:

- Maisons individuelles groupées
- Maisons individuelles jumelées
- Habitat superposé

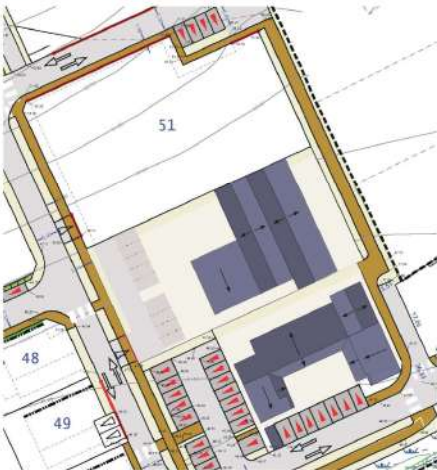
PARTIES NON BÂTIES:
Dans le grand paysage, la végétation vient relativiser la perception des constructions, offre des écrans visuels. Les plantations permettent une intégration des immeubles dans la trame bocagère. Visuellement, les cours d'lots viennent prolonger les espaces publics du quartier et contribuent à donner « un air de campagne ».

Quelle que soit la ou les typologies retenues:

- Chaque habitation doit bénéficier d'un espace extérieur. Les terrasses en rez-de-chaussée pourront être ombrées par des structures de type pergola, voile d'ombrage, etc.
- Les parties non-bâties doivent être végétalisées. Les parties de pleine terre représentant au moins 30% de la surface du lot.

C.3 - ORGANISATION DU BÂTI ET DES ESPACES EXTÉRIEURS

Implantation, gabarit et toitures



L'ENVIRONNEMENT FUTUR: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES LOTS 52 ET 53 ET SENS DE FAÎTAGE



La maison médicale (lot 53) et la résidence seniors (lot 52) s'implantent plutôt dans la partie Est de l'ilot accueillant les macro-lots. Les parties de construction couvertes par une toiture monopente ne comportent qu'un seul niveau, avec une pente faible (de l'ordre de 10°). Les parties couvertes par une toiture à 2 pans comportent un étage.

Depuis le bas de pente, et dans le grand paysage, un jeu de pignons partiellement masqués vient animer la composition urbaine et architecturale, sans que les pignons ne prennent une place dominante dans les perceptions.

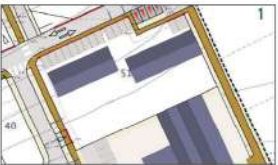
Les parties à l'Ouest sont dévolues au stationnement, permettant dégager des vues lointaines. Les places de stationnement sont séparées du trottoir au Sud-Ouest par une bande plantée de même type que celle qui borde la voirie.

Côté Nord-Est, le trottoir et le cheminement doux qui le prolonge seront accompagnés par les façades et des plantations.

C.3 - ORGANISATION DU BÂTI ET DES ESPACES EXTÉRIEURS

Exemples, prescriptions et recommandations

Les 3 schémas déclinés ci-dessous servent à illustrer les enjeux et les points de vigilance à prendre en compte en fonction de différents parti-pris d'implantation. Ils ne se veulent pas exhaustifs, ni prescriptifs. Dans tous les cas, la topographie du lot amène une réflexion sur le ou les niveaux de rez-de-chaussées et leur accès, ceux-ci pouvant être multiples.

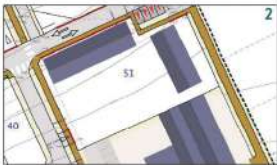


STATIONNEMENTS SUR LA VOIE DE DESSERTE (1):

- Les stationnements vont directement construire le paysage de la rue. Rechercher un traitement nuancé, donnant un rythme à la rue et relativisant la présence des véhicules stationnés: par exemple constructions annexes pour travailler un volume intermédiaire entre la voie et la construction principale.
- Éviter un traitement uniforme et répétitif de la rue.

STATIONNEMENTS À L'INTÉRIEUR DE L'LOT (2, 3):

- Un seul accès est permis depuis la voie qui longe l'lot au Sud-Ouest. Son positionnement est libre, les travaux de la ZAC s'adapteront au permis de construire de l'lot.
- L'aménagement des stationnements doit être pensé comme une séquence des aménagements extérieurs. Les véhicules stationnés devront être le moins perceptibles possible dans le grand paysage.



IMPLANTATION FAÇADE SUR RUE (2, 3):

- Les façades s'implanteront majoritairement à 0,80m de la limite de voie, en limite de zone d'implantation des constructions afin de s'inscrire dans la continuité des fronts bâtis constitués par les maisons individuelles. Les retraits et les discontinuités sont possibles, notamment en cas de garage, de locaux communs, de hall d'entrée, de circulations verticales, etc.

FAÎTAGE PARALLÈLE À LA LIMITE AVEC LE LOT 52 (2, 3):

- Fractionner le bâtiment de façon à éviter l'effet «barre» dans le grand paysage.
- Conserver au moins un cône de vue vers l'arrière de la parcelle, et si possible, sur le grand paysage: interruption du bâti, transparence d'un local, etc.

PIGNONS SUR RUE (2, 3):

- Les façades-pignons sont très perceptibles dans le grand paysage. Leur accolement et leur répétition ne correspondent pas à la silhouette du bourg traditionnel, silhouette que l'on cherche à étoffer. Cette volumétrie n'est par conséquent pas souhaitée. En revanche les façades-pignons permettent d'interrompre des linéaires de faîtage trop importants et de travailler une composition volumétrique rythmée.
- On veillera à limiter l'impact visuel des façades-pignons en limitant leur nombre, par leur positionnement, par leur traitement et par la végétalisation du lot, les plantations pouvant relativiser la perception lointaine. Les pignons sans percement devront faire l'objet d'un traitement particulier en fonction des perceptions proches comme lointaines.

C.4 - INTENTIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Hauteur maximum des constructions

Les prescriptions et recommandations qui suivent visent à la fois à favoriser la compacité des constructions, la réinterprétation du gabarit des constructions traditionnelles, et la construction d'un paysage bâti à flanc de coteau cohérent dans le grand paysage.

Le PLU limite les hauteurs à :

- 7,00 m maximum au sommet de la façade
- 11,00 m au point le plus haut.

Le point de référence est le terrain naturel moyen sous la construction. Pour les constructions ayant des livraires de façade importants, le point de référence sera mesuré par tronçon de 20,00m.

En fonction du volume de toiture, ces hauteurs permettent des gabarits allant jusqu'à R+1+combles. Un seul niveau sous combles sera permis, hors locaux ou éléments techniques.

Les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques peuvent dépasser du gabarit.

Afin de limiter l'emprise au sol et l'imperméabilisation, il est recommandé de prévoir tout ou partie du bâtiment avec un étage.

À titre d'information: les maisons individuelles de la ZAC sont soumises aux mêmes règles de hauteur, avec une obligation de toitures à 2 pans d'une pente comprise entre 35° et 45°, et une largeur de pignon limitée à 8,00 m, s'approchant ainsi des gabarits traditionnels. La hauteur de la façade sur rue doit être au moins égale à la hauteur de la toiture. Les toitures sont en majorité parallèles à la pente.

Pour la majorité de leur linéaire, les façades des constructions principales sur rue auront une hauteur perçue au moins aussi importante que celle des toitures.

Types de toitures autorisés

Afin de s'inscrire dans la silhouette générale, il est attendu une architecture à pente. Les toitures à acrotère ou en toitures-terrasses sont cependant possibles, à condition de ne pas remettre en cause la perception d'une architecture intégrée à son environnement. Elles pourront être acceptées pour des volumes secondaires ou des terrasses intégrées au volume bâti par exemple. En aucun cas les volumes à toits plats ne devront avoir un effet massif.

Types de toitures à pentes autorisés:



Toiture à 2 pans faitage axé ou non, pentes symétriques.
Pour les constructions comportant un étage: pentes de toiture : entre 30° et 45°.
Pour les constructions d'un seul niveau : en cas de pignon présentant une grande largeur, les pentes de toitures peuvent descendre jusqu'à 8°.



Toiture à 2 pans faitage axé ou non, pentes dissymétriques.
Pour les constructions comportant un étage: une des deux pentes au moins devra présenter une pente minimum de 30°.
Pour les constructions d'un seul niveau : en cas de pignon présentant une grande largeur, les pentes de toitures peuvent descendre jusqu'à 8°.



Toiture monopente.
Pente comprise entre 9° et 20°.
Une pente plus faible peut être autorisée pour les arrière-façades.
Pour les faitages parallèles à la limite séparative avec le lot 52 : la pente de toiture sera orientée vers le Sud-Est.

C.4 - INTENTIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Matérialité du projet

COMPOSITION DES FAÇADES:

Le principe général est de retrouver les éléments de vocabulaire architectural caractéristiques de l'architecture vernaculaire, sans tomber dans le pastiche.

Les ouvertures avec des proportions verticales sont préconisées. Pour les portes-fenêtres battantes ou coulissantes, les menuiseries recouperont la baie de façon à retrouver des vitrages de proportions verticales. Les baies de proportions horizontales sont possibles à condition de permettre une composition harmonieuse.

L'intégration des éventuels balcons, terrasses et loggias fera l'objet d'un soin particulier, notamment au vu de leur impact visuel dans le grand paysage. Un soin particulier sera apporté aux menuiseries, éléments de zinguerie et de sèmerie, notamment les choix des dispositifs destinés à moduler les apports solaires et à abriter des intempéries de type auvent, marquise, brise-soleil, etc.

TRAITEMENT DES FAÇADES:

- Les couleurs et/ou matériaux de façades sont limités à 3 sur le lot:
- Enduit finition blanc ou fin pierre pour les façades courantes, de préférence finition lisse.
 - Enduit coloré pour mettre en valeur un volume ou un élément architectural particulier. Le noir et les gris ne sont pas autorisés, sauf en soulèvement.
 - Bardage bois lames posées verticalement, ou bien horizontalement, à claire-voie ou faux claire-voie.
 - Pierre de pays.

MENUISERIES:

Les menuiseries auront toutes la même couleur. Le choix de la teinte devra permettre de souligner les ouvertures.

COUVERTURE:

Elles seront d'aspect ardoises ou aspect zinc quartz. Les matériaux seront choisis en fonction de leur pérennité et des pentes de toiture.

ÉLÉMENTS DE SERRURERIE

Garde-corps: ils seront à barreaudage vertical, à section droite ou biais. Ils seront blancs, ou éventuellement galvanisés si le parti pris architectural le justifie. Les barreaudages pourront éventuellement être montés sur un muret dans le prolongement de la façade dans le cas de loggias.

Descentes eaux pluviales: elles seront soit blanches, soit en métal clair (zinc, acier galvanisé, etc.).



1A27 Architectes - Dargès (44)



Lumière - Espace Architectes - Angoulême

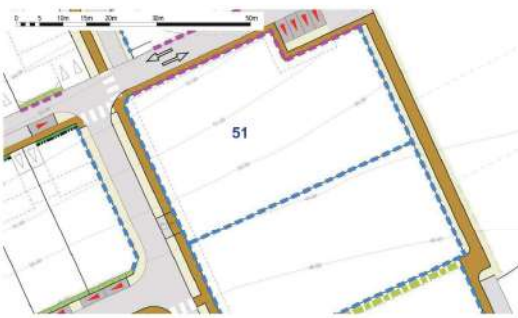


Arcpole - Bretz (77)



Lumière - Legrand Architectes - Saint-Jean-de-Broye (45)

C.5 - PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES



- Type 1: Grillage et haie
- Type 2: Ganivelle
- Type 3: Limite sur voie
- Type 4: Talus planté

CLÔTURE DU LOT:

Côté voie: quand les clôtures sont utiles, elles doivent être envisagées comme le prolongement des ensembles bâtis, comme le prolongement des aménagements paysagers de l'ilot, ou bien comme un accompagnement végétalisé de la rue. Elles peuvent être constituées de grillage souple doublé d'une haie ou bien d'un mur enduit ou mur pierre. En cas de recul de 0.80m par rapport à la limite de voie, ce recul sera végétalisé, hors accolés aux entrées.

En limite de voie, le PLU limite la hauteur des clôtures à 1.50m. Les murs enduits ou pierres sont autorisés dans la limite de 0.80m de haut. La hauteur des clôtures pourra être augmentée de 30 cm au maximum en cas de soutènement nécessaire résultant d'une différence d'altitude entre le niveau altimétrique de la voie ou emprise publique bordant la parcelle à clôturer et le niveau altimétrique de la parcelle à clôturer remaniée dans le cadre de travaux d'aménagement ou de construction. Les murs de soutènement ne pourront rester non enduits s'ils sont réalisés en matériaux destinés à l'ère (parpaings...)

Palette paysagère

- HAIES :**

 - Ceanothus 'Skyline' (P)
 - Cistus purpureus (P)
 - Deutzia scabra
 - Ligustrum vulgare (P)
 - Lonicera xylosteum
 - Dianthus heterophyllus (P)
 - Ribes nigrum
 - Ribes sanguineum
 - Viburnum tinus (P)
- COUVRE SOL TALUS :**

 - Ceratostigma plumbagineoides
 - Erica x daneyensis
 - Geranium macranthum
 - Hedera helix 'Agerian Bellecote'
 - Symphoricarpos x chenaultii
 - Hanack
 - Vinca minor
 - Vinca major
- ARBRES :**

 - Acer campestre
 - Cornus mas
 - Amelanchier lamarckii
 - Sorbus aucuparia
 - Crataegus baccata 'Paul's Scarlet'
 - Mespilus germanica
 - Pyrus communis

Différentes espèces peuvent être employées, à condition de se tenir dans le même registre paysager et d'éviter une invasión à type solitaire incompatible avec la proximité de l'habitat et la taille de la zone de plantation.

En accompagnement des cheminements doux et en limites séparatives la hauteur de la clôture est limitée à 1.20 m.
La hauteur des plantations qui les accompagnent n'est pas limitée.

GESTION DES DÉNIVELES SUR LES LIMITES:

Les cheminements doux qui bordent l'ilot au Sud-Ouest et au Nord-Est sont bordés par une bande plantée. En limite Sud-Ouest, le retrait de la zone d'implantation des constructions de 2m minimum par rapport à la limite de voie doit permettre la gestion des différences de niveau entre le cheminement doux et le niveau de rez-de-chaussée des constructions par un talus planté sur une largeur de 1.50 m minimum. En limite Sud-Est avec le lot 52 la même disposition pourra être utilisée. Des murs de soutènement peuvent également être mis en œuvre sur cette limite.

C.5 - PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Végétalisation des talus



Haies arbustives



Parties non construites

Les arbustes des palettes paysagères sont destinés à la constitution de haies port libre, avec peu d'entretien. L'effet «mur végétal» est à éviter. La taille des haies devra privilégier une taille dite douce ou raisonnée qui consiste à former la plante en lui maintenant une forme naturelle. Visuellement, les plantations accompagnant les clôtures sont le prolongement des aménagements paysagers des ilots. Les bûches plastiques ou en polyéthylène, utilisées en couvre-sol ou droit des dispositifs de clôture, sont interdites. Les parties non-bâties de l'ilot seront plantées sur une partie significative de leur surface. Le permis de construire comprendra un plan paysager montrant le traitement des espaces communs. Les aménagements rechercheront une moindre imperméabilisation, tout en étant cohérent avec l'usage projeté.

Les cours d'ilot remplissent plusieurs fonctions:

» **Fonctions sociales :**
Ils facilitent les relations de voisinage et la vie collective, soit en permettant des usages communs, soit en participant à l'intimité des logements.

» **Fonctions paysagères :**
Les plantations permettent une intégration des immeubles dans la trame paysagère du quartier. Elles participent à l'embellissement du paysage bâti. Visuellement, les cours d'ilot viennent prolonger les espaces publics du quartier.
Le registre paysager s'harmonisera avec celui du quartier.

» **Fonctions environnementales :**
Les plantations, notamment les arbres de grande taille, jouent un rôle essentiel dans l'équilibre du quartier et apportent de nombreux bénéfices:
- Santé des sols, prévention de l'érosion des sols et stockage du carbone ;
- Protection contre le vent ;
- Abri et nourriture pour la faune ;
- Régulation de la température, notamment dans les périodes de chaleur, par l'évapotranspiration et par l'ombrage ;
- Infiltration des eaux de ruissellement.

Les choix végétaux devront permettre le développement de la biodiversité locale.

Sont prescrits:

- » Les végétaux de nature, de couleurs ou de formes trop exotiques (par exemple : palmiers, désespoir des singes, cyprès, feuillages pourpres...), arbustes trop envahissants.
- » Les haies mono-spécifiques et répétitives.

C.6 - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les prescriptions environnementales sont limitées et laissent aux choix des concepteurs des différentes dispositions pour y répondre de la façon la plus pertinente. Il est attendu de justifier clairement les orientations proposées et les réponses techniques apportées sur chacune des thématiques. Les dispositions doivent bien sûr répondre aux réglementations en vigueur, notamment la RE 2020 en vigueur au moment du dépôt du PA.

DÉPLACEMENTS ET ACCESSIBILITÉ

La ZAC a été pensée pour faciliter les accès au bourg, ses équipements et ses commerces avec des trajets piétons isolés, confortables et sécurisés. Cependant, la topographie du terrain pose de vraies difficultés pour assurer une accessibilité aux normes PMR. Celle-ci est assurée sur les voies orientées est-ouest et sur le parking public en bas de pente, permettant l'accès à la maison de santé.

Sur les lots, parmi les leviers qui peuvent être mobilisés :

- Le choix d'implantation des stationnements par rapport à l'entrée du logement ;
- L'aménagement des espaces extérieurs, qui peuvent s'appuyer sur un parcours en pente douce répondant aux normes d'accessibilité PMR.

ÉNERGIE

Afin d'assurer la performance énergétique du ou des bâtiments, il est demandé de travailler avec un BET thermique et fluides dès le stade esquisse.

Le levier le plus important pour assurer l'efficacité énergétique d'un bâtiment reste sa compacité, ainsi que son orientation.

Parmi les autres leviers :

- La limitation des ponts thermiques ainsi que celle des détails constructifs occasionnant des déperditions d'énergie (descentes d'eaux pluviales intérieures par exemple) ;
- Les choix d'isolation ;
- Les choix techniques de chauffage, ventilation et climatisation opérés très en amont permettent d'optimiser l'efficacité des réseaux, d'optimiser les surfaces liées aux besoins techniques et de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les logements mono-orientés Nord sont interdits.

CONFORT D'ÉTÉ

Les espaces communs et les espaces privés doivent être conçus dans une perspective d'effort de fraîcheur en réponse aux enjeux climatiques. Parmi les leviers possibles :

- Développer le couvert végétal. La végétalisation des abords du bâtiment sur plusieurs strates participe à la régulation thermique du bâtiment.
- Planifier la plantation d'arbres de grande taille, en veillant à anticiper la taille de l'arbre à son plein développement. Une étude des masques d'ombre est recommandée.
- Mettre en œuvre des matériaux avec un albedo > 0,3, proche de celui d'un terrain végétalisé.

À l'échelle du bâtiment, une réflexion devra être menée pour conserver la fraîcheur en été, en permettant une ventilation naturelle et en prévoyant des protections solaires efficaces, en particulier pour les ouvertures orientées Sud et Ouest.

- Les volets battants ou coulissants permettent une bonne gestion des apports solaires.
- Les éventuels balcons peuvent participer à la stratégie de protection solaire, si cela est compatible avec l'écriture architecturale attendue.
- La végétalisation des façades Ouest notamment (plantations de pleine terre nécessitant peu d'entretien, grimpant sur une structure de soutien apposée sur la façade).

Les solutions à faible consommation de type brasseurs d'air peuvent contribuer notablement au confort d'été.

Une simulation thermique dynamique réalisée sur plusieurs logements représentatifs peut être un outil d'aide à la décision précieux.

C.6 PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Eaux Pluviales

Les eaux pluviales sont gérées à l'échelle de la ZAC, conformément au dossier Lot sur l'Eau. Chaque lot dispose d'un tampon Eaux Pluviales. Il n'y a pas d'obligation d'infiltration à la parcelle. Toutefois, si les conditions techniques le permettent, il est conseillé de mettre en place un dispositif d'infiltration adapté à la nature du sol en amont du branchement au réseau collecteur. Une étude géotechnique de type « test perchet » est indispensable. Elle peut être mise en place en même temps que la 0) ou la 02 AUP. Il est conseillé de travailler des aménagements les moins imperméabilisants possibles, notamment en ce qui concerne les stationnements et les terrasses. Les terrasses sur dalle ou dalage béton sont fortement déconseillées.

Qualité Environnementale des Constructions

En complémentarité aux thématiques et leviers précédemment évoqués, le choix des matériaux employés et le mode constructif retenu par les concepteurs sont des pistes pour réduire l'empreinte carbone de l'opération.

La réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments concerne la phase de construction ainsi que l'ensemble de leur cycle de vie : transport des matériaux, gestion durable des ressources mobilisées, évolutivité, démontabilité des constructions.

Pour rappel, il est demandé de dimensionner les fondations de façon à donner la possibilité d'édifier d'un niveau supplémentaire à l'avenir. L'emploi d'une superstructure légère pour l'enveloppe et les niveaux supérieurs est à étudier.

L'Indice Carbone (IC construction et IC énergies) permet de mesurer cette réduction et incite à choisir des systèmes énergétiques moins émetteurs de CO2 (décarbones) :

- L'énergie solaire (panneaux photovoltaïques).
- Le bois-énergie (poêle à bois, poêle à granulés, poêle à bûches).
- La géothermie ou l'aérothermie (pompes à chaleur).

Ainsi qu'à la mise en œuvre de matériaux biosourcés ou géosourcés, qui présentent généralement une faible empreinte carbone.

Les applications pour la construction neuve et la rénovation sont nombreuses : structure, isolation, enduits, toiture, parement, etc.

Il est demandé d'inscrire dans une économie locale et circulaire, notamment au travers la valorisation des ressources issues de démolitions dans un rayon proche quand c'est possible.

Afin d'en maîtriser la technique et les coûts, ces solutions doivent être intégrées au projet dès le stade esquisse.

FICHE DE LOTS

LOT N°52

PLUMERGAT
ZAC Les Coteaux des Hermines



SOMMAIRE

- A - PRÉAMBULE..... 4
- B - LA ZAC LES COTEAUX DES HERMINES 6
 - B.1 - Situation géographique..... 7
 - B.2 - un quartier inscrit dans le paysage du bourg 8
 - B.3 - Plan de la Tranche 2b 9
 - B.4 - Les déplacements..... 10
- C - FICHE DU LOT..... 11
 - C.1 - Identification du lot et constructibilité..... 12
 - C.2 - Accès et stationnements 13
 - C.3 - Organisation du bâti et des espaces extérieurs 14
 - C.4 - intentions et prescriptions architecturales 15
 - C.5 - Traitement des limites et cœur d'îlot 17
 - C.6 - Prescriptions et recommandations environnementales..... 19

Octobre 2025



A - PRÉAMBULE

AVANT-PROPOS

La présente fiche de lot décrit les prescriptions urbanistiques, architecturales, programmatiques, environnementales, paysagères et techniques applicables au sein du projet de la ZAC Les Coteaux des Hermines à Plumergat.

Cette fiche de lot constitue un Cahier des Charges opposable au bénéficiaire de l'autorisation de construire sur le lot 52.

Le dossier de création de la ZAC Les Coteaux des Hermines a été validé par délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2011. Le dossier de réalisation a été validé par le Conseil Municipal le 27 juin 2014. L'opération d'aménagement comporte 140 logements environ. Les 25 maisons individuelles de la Tranche 1 et les locaux commerciaux de la Tranche 2a, dans le prolongement de la rue des Frères Buléon ont été réalisés. Le dossier de réalisation a été modifié par délibération du 20 janvier 2025 pour prendre en compte les évolutions de programme nécessaires: atteindre 50% de logements aidés sur l'ensemble des 4 tranches et intégrer une maison de santé regroupant plusieurs professionnels de santé et la pharmacie, à l'étroit dans ses locaux actuels.

Dans une perspective de cohérence des opérations, la présente fiche de lot précise les conditions de réalisation de l'opération sur l'emprise de l'unité foncière du présent lot. Dans le développement du projet, l'opérateur est tenu de respecter et de faire respecter par les intervenants désignés, les prescriptions de la présente fiche.

Les présentes prescriptions sont établies conformément aux documents d'urbanisme en vigueur et viennent en compléter certains points. Pour rappel, les documents d'urbanisme en vigueur sont :

- Le PLU de la commune de Plumergat sur le secteur 1AU
- L'ODAP spécifique au secteur Les Coteaux des Hermines

B - LA ZAC LES COTEAUX DES HERMINES

B.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Plumergat, village au sein de la campagne de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique

Commune membre de Auray Quiberon Terre Atlantique, Plumergat est une commune rurale qui s'est développée sur une colline du bocage. Le quartier de la ZAC occupe le versant sud, bien exposé, ainsi que les espaces à l'est de la rue Anne de Bretagne. Ce nouveau quartier, composé de 140 logements environ, sera réalisé en 4 tranches. La première a été réalisée. La Tranche 2b s'installe à flanc de coteau, dans la continuité du bourg, et relie la Tranche 1 et la Tranche 2a.



B.2 - UN QUARTIER INSCRIT DANS LE PAYSAGE DU BOURG

Le plan du quartier a été défini avec une intention forte :

Réaliser une extension du bourg qui respecte et conforte les usages des habitants de Plummergat : habiter, aller à pied à l'école, se promener, faire une course... et qui s'inscrive dans la silhouette générale du bourg.

Les tranches 1, 2a, 2b et 4 s'installent dans les 2 mailles bocagères qui s'étendent au Sud du bourg. Un espace naturel (zone humide) et les équipements sportifs forment la limite Sud. La tranche 4 est destinée à accueillir des formes urbaines plus denses (collectifs et intermédiaires) en rapport avec les équipements situés au nord de la route de Brech : salle socio-culturelle des Hermines et les écoles primaires.

- La tranche 3 viendra compléter le front bâti du faubourg Rue Anne de Bretagne et terminer la partie Est du bourg.
- La tranche 2a vient occuper l'angle de la rue Anne de Bretagne et de la rue des Frères Buleon, qui mène au cœur de bourg.
- La tranche 1 et la tranche 2b constituent un seul ensemble urbain. La haie bocagère ancienne qui grimpe vers le bourg sur la pente du coteau, forme la séparation entre les 2 tranches.

L'articulation avec le bourg se fait de plusieurs façons:

- **Par la structure paysagère du site:** la haie bocagère qui monte vers le bourg est conservée et mise en valeur par un cheminement doux en sable, qui mène à un parc en promontoire, point de convergence des cheminements doux du quartier. Ce parc s'appuie sur le mur de clôture de la mairie, que l'on franchit pour retrouver le cœur de bourg.
- **Par le programme:** les lots 53 et 58 viennent prolonger le front bâti de la rue des Frères Buleon et accueillent des activités, notamment médicales.
- **Par les cheminements doux:** pour aller vers le centre, les écoles, la médiathèque, les équipements sportifs ou simplement se promener le long des espaces naturels préservés.
- **Par le parc en haut de pente:** qui s'appuie sur le mur de clôture de la mairie.
- **Par le tracé des voies de desserte:** qui suivent les courbes de niveau, et leur profil différencie : double sens pour la rue principale, sens unique pour la rue du nord.
- **Par l'implantation et le gabarit** des constructions et les sens de faillage principaux.
- **Par la trame viaire:** des voies de desserte différenciées.



8 Les Coteaux des Hermines - Lot 52



B.3 - PLAN DE LA TRANCHE 2b

La tranche 2b : une importance particulière dans le grand paysage



Cette tranche investit un coteau très visible depuis le trajet d'accès au bourg par la rue Anne de Bretagne.

La tranche 2b est constituée d'une partie Est, au contact des arrières de bourg (urbanisation de la rue des Frères Buleon et des activités de la tranche 2a) et d'une partie Ouest dans le prolongement de la Tranche 1.

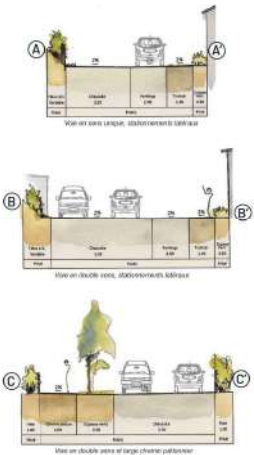
La partie Ouest est composée de 22 terrains à bâtir desservis par 2 rues, dans le prolongement des rues de la Tranche 1.

La partie Est accueille les macro-lots qui s'étagent sur la pente (lots 29, 51, 52, 53) et une aire de stationnement publique en bas de pente. Le lot 53, en bas de pente, vient prolonger les activités installées avec la maison de santé.

Les 2 parties sont reliées par une rue Nord-Ouest Sud-Est, bordée de plantations et d'un chemin piéton généreux. La transition avec les arrières des propriétés existantes rue des Frères Buleon se fait par un cheminement doux planté, qui permet de descendre directement aux commerces et services.

La trame de cheminements doux (tristors + chemins) ancre le quartier et relie les espaces naturels du Sud au parc du Nord.

B.4 - LES DÉPLACEMENTS



La desserte a donc été conçue afin :

- » D'acquiescer en toute sécurité pour les enfants et adultes aux commerces, services, écoles, médiathèque et équipements sportifs de Plumeret ;
- » De permettre l'accès rapide aux véhicules depuis les rues d'accès existantes ;
- » D'offrir des touches de promenade en partant rapidement de chez soi.

Afin de réduire l'empreinte de l'envie et de donner une atmosphère de tranquillité au quartier, certaines rues sont en sens unique.

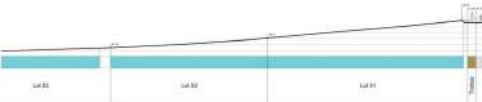
Le niveau de cheminements doux est constitué de trottoirs en accompagnement de voirie, de 1,50m à 2,00m de large, et de chemins le long d'espaces naturels: talus bocager, bordure de zone humide.

C - FICHE DU LOT

C.1 - IDENTIFICATION DU LOT ET CONSTRUCTIBILITÉ



Document sans échelle



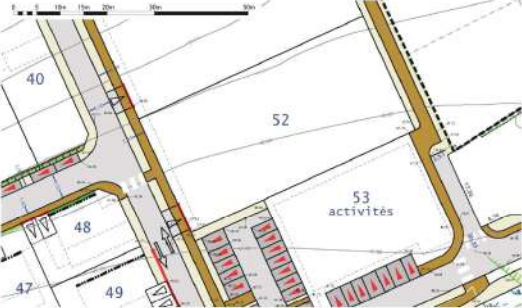
COUPE TRANSVERSALE

Le lot 52 est situé à mi-chemin du quartier. Il est desservi au sud-ouest par la rue permettant le bouclage avec la rue de Normandie. Il est longe au nord-est par un cheminement doux accompagné de plantations. Il est bordé au nord-ouest par le lot 51, destiné à la construction de 16 logements, et au sud-est par le lot 53, destiné à la construction d'une maison de santé et d'une aire de stationnement public. Ce lot présente une différence de niveau d'environ 1,70m entre la limite séparative du lot 51 et la limite séparative avec le lot 53.

SURFACE*	1404 m²
PROGRAMME	Résidence intergénérationnelle de 14 logements locatifs + espaces communs
SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM	1800 m²
CES	70%
PLEINE TERRE	20%

* surface indicative: les surfaces ne seront définitives qu'après mesurage et bornage par le géomètre de l'opération.

C.2 - ACCÈS ET STATIONNEMENTS



REVÊTEMENTS :
Hormis pour les places aux normes PMR, les places aériennes seront en revêtement perméable. Pour les places PMR, le béton beige, érodé ou strié, sera préféré à l'enrobé. Il est recommandé de planter les aires de stationnement de façon à apporter de l'ombre.



→ accès véhicule possible
▷ accès véhicule possible, emplacement indicatif

L'accès au lot se fait exclusivement par la rue sud-ouest: un seul accès en double sens est possible. Son emplacement sur le plan est indicatif. Il pourra être adapté en phase chantier en fonction du projet de construction et des conditions de sécurité, notamment pour les piétons et les cycles (traverse piétonne).

Les stationnements seront aménagés à l'intérieur du lot, sans possibilité de stationnements desservis directement depuis la rue.

Il est attendu 3 places de stationnement minimum pour les résidents + 4 places minimum pour le personnel et les visiteurs.

STATIONNEMENTS VÉLOS :

Le nombre de stationnements et le dimensionnement du local sont régis par l'arrêté du 30 juin 2022.

Selon la typologie architecturale retenue, un local vélos sera intégré au bâtiment d'habitation, ou bien mutualisé dans un bâtiment dédié. Celui-ci sera abrité traité en bardage bois à lames verticales.

En cas de local intégré au bâtiment d'habitation, celui-ci bénéficiera d'un éclairage naturel et d'une vue vers et depuis l'extérieur. Selon son orientation, l'ouverture pourra bénéficier d'un système d'ombrage ou semi-occultant de type claire-voie.

ABRI DE STATIONNEMENT :

Les stationnements internes à l'lot pourront être abrités par des carports à condition que ceux-ci soient bien intégrés dans le grand paysage (en bas de pente).

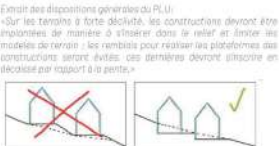
D'une manière générale, les aménagements paysagers du lot doivent permettre de minimiser leur présence visuelle.

C.3 - ORGANISATION DU BÂTI ET DES ESPACES EXTÉRIEURS



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Dans les macrolots, la logique d'implantation n'est pas une logique de construction de rue tenue par un front bâti, mais une logique d'insertion dans la pente et dans le paysage du bourg.
- Les niveaux de rez-de-chaussées seront calés dans une logique de déblais-remblais, de façon à minimiser les mouvements de terrain et les évacuations de terre. Par conséquent les constructions seront partiellement encastrées dans la pente.
 - Les façades et les faîtages seront soit perpendiculaires, soit parallèles à la voie de desserte.



Zone d'implantation des constructions

TYPLOGIE ARCHITECTURALE

La résidence intergénérationnelle sera construite sous forme d'habitat collectif, éventuellement accompagné de pavillons.

La volumétrie et l'organisation des bâtiments seront pensées pour permettre leur agrandissement à terme, couverture et fermeture d'une terrasse, aménagement des combles, adjonction d'un volume supplémentaire, surélévation de la construction... Cette dernière possibilité doit être prise en compte dans le dimensionnement des fondations.

PARTIES NON BÂTIES:

- L'organisation bâti / non bâti sur le lot doit permettre le minagement d'espaces de transition entre les parties publiques, les parties communes et les parties privées.
- Les parties non-bâties et non dédiées au stationnement seront aménagées de manière à faciliter les relations de voisinage, soit en permettant des usages communs, soit en participant à l'intimité des logements.
- Les terrasses en rez-de-chaussée pourront être ombragées par des structures de type pergola.
- Les parties non-bâties doivent être végétalisées. Les parties de pleine terre représenteront au moins 20% de la surface du lot.
- Les stationnements ne doivent pas être visibles dans le grand paysage.
- Dans le grand paysage, la végétation vient relativiser la perception des constructions, offre des écrans visuels. Les plantations permettent une intégration des immeubles dans le cadre paysager de la ZAC. Visuellement, les cours d'écoulement prolonger les espaces publics de quartier et contribuer à donner « un air de campagne ».

C.4 - INTENTIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Hauteur maximum des constructions

Les prescriptions et recommandations qui suivent visent à la fois à favoriser la compacité des constructions, la réinterprétation du gabarit des constructions traditionnelles, et la construction d'un paysage bâti à l'échelle de coteau cohérent dans le grand paysage.

Le PLU limite les hauteurs à :

- 7,00 m maximum au sommet de la façade
- 11,00 m au point le plus haut.

Le point de référence est le terrain naturel moyen sous la construction. Pour les constructions ayant des linéaires de façade importants, le point de référence sera mesuré par tronçon de 20,00m.

En fonction du volume de toiture, ces hauteurs permettent des gabarits allant jusqu'à R+1+combles. Un seul niveau sous combles sera permis, hors locaux ou éléments techniques.

Les cheminées, les sages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques peuvent dépasser du gabarit.

Afin de limiter l'emprise au sol et l'imperméabilisation, il est recommandé de prévoir tout ou partie du bâtiment avec un étage.

À titre d'information: les maisons individuelles de la ZAC sont soumises aux mêmes règles de hauteur, avec une obligation de toitures à 2 pans d'une pente comprise entre 35° et 45°, et une largeur de pignon limitée à 8,00 m, s'approchant ainsi des gabarits traditionnels. La hauteur de la façade sur rue doit être au moins égale à la hauteur de la toiture. Les faîtages sont en majorité parallèles à la pente.

Gabarit et toitures

Min de s'inscrire dans la silhouette générale. Il est attendu une architecture à pente. Les toitures à acrotère ou en toitures-terrasses sont cependant possibles, à condition de ne pas remettre en cause la perception d'une architecture intégrée à son environnement. Elles pourront être acceptées pour des volumes secondaires ou des terrasses intégrées au volume bâti par exemple. En aucun cas les volumes à toits plats ne devront avoir un effet massif.

TOITURES A PENTES :

Afin de s'inscrire dans la continuité des fronts bâtis constitués par les maisons individuelles:

- Au moins un faîtage devra être parallèle aux limites séparatives avec les lots 51 et 53, et donc perpendiculaire à la voie de desserte.

Il est toutefois possible de mettre en œuvre des toitures avec un faîtage parallèle à la voie de desserte. Les façades-pignons orientées Sud-Est sont limitées à 2. On veillera à limiter leur impact visuel par leur traitement et la végétalisation du lot, les plantations pouvant relativiser la perception urbaine. Les pignons sans percement devront faire l'objet d'un traitement particulier.

- La hauteur des façades côté rue et côté Sud-Est devra être au moins égale à la hauteur de toiture.

Types de toitures à pentes autorisées:



Toiture à 2 pans faîtage axe ou non, pentes symétriques.
Pour les constructions comportant un étage: pentes de toiture: entre 30° et 45°.
Pour les constructions d'un seul niveau: en cas de pignon présentant une grande largeur, les pentes de toitures peuvent descendre jusqu'à 0°.



Toiture à 2 pans faîtage axe ou non, pentes dissymétriques.
Pour les constructions comportant un étage: une des deux pentes au moins devra présenter une pente minimum de 30°.
Pour les constructions d'un seul niveau: en cas de pignon présentant une grande largeur, les pentes de toitures peuvent descendre jusqu'à 0°.



Toiture monopente.
Pente comprise entre 0° et 20°.
Une pente plus faible peut être autorisée pour les verrières.
Pour les faîtages parallèles aux limites séparatives avec les lots 51 et 53: la pente de toiture sera orientée vers le Sud-Est.

C.4 - INTENTIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

MATÉRIALITÉ DU PROJET

COMPOSITION DES FAÇADES :

Le principe général est de retrouver les éléments de vocabulaire architectural caractéristiques de l'architecture vernaculaire, sans tomber dans le pastiche.

Les ouvertures avec des proportions verticales sont préconisées. Pour les portes-fenêtres battantes ou coulissantes, les menuiseries recouperont la baie de façon à retrouver des vitrages de proportions verticales. Les baies de proportions horizontales sont possibles à condition de permettre une composition harmonieuse.

L'intégration des éventuels balcons fera l'objet d'un soin particulier, notamment au vu de leur impact visuel dans le grand paysage. Les terrasses comprises dans le volume de construction peuvent être une alternative au balcon en débord. Un soin particulier sera apporté aux menuiseries, éléments de zinguerie et de serrurerie, notamment les choix des dispositifs destinés à moduler les apports solaires et à cabliner des intempéries de type auvent, marquise, brise-soleil, etc.

TRAITEMENT DES FAÇADES :

Les couleurs et/ou matériaux de façades sont limités à 3 sur le lot :

- Enduit finition blanc ou ton pierre pour les façades courantes, de préférence finition lisse.
- Enduit coloré pour mettre en valeur un volume ou un élément architectural particulier. Le noir et les gris ne sont pas autorisés, sauf en sous-bassement.
- Bardage bois lames posées verticalement, ou bien horizontal à claire-voie ou faux claire-voie.
- Pierre de pays.

MENUISERIES :

Les menuiseries auront toutes la même couleur. Le choix de la teinte devra permettre de souligner les ouvertures.

COUVERTURE :

Elles seront aspect ardoises ou aspect zinc quartz. Les matériaux seront choisis en fonction de leur pérennité et des pentes de toiture.

ÉLÉMENTS DE SERRURERIE

Garde-corps : ils seront à barreaudage vertical, à section droite ou biaisé. Ils seront blancs, ou éventuellement galvanisés si le parti-pris architectural le justifie.

Les barreaudages pourront, éventuellement, être montés sur un muret dans le prolongement de la façade dans le cas de loggias.

Descentes d'eau pluviales : elles seront soit blanches, soit en métal clair (zinc, acier galvanisé, etc.).



LAC7 Architectes - Bourgès (14)



Dumon-Légrand Architectes - Argenteuil



Arçpole - Bretz (77)



Dumon-Légrand Architectes - Saint-Jean-de-Braye (45)

C.5 - TRAITEMENT DES LIMITES ET CŒUR D'ÎLOT



- Type 1 : Grillage et haie
- Type 2 : Gislivelle
- Type 3 : Limite sur voie
- Type 4 : Talus planté

CLÔTURE DU LOT :
Si elle est nécessaire, la clôture du lot se fera avec des giselles d'une hauteur maximum de 1,20m. Elles seront tendues sur poteaux ou piquets espacés de 2,00m maximum. Elles seront posées de préférence pointées vers le haut pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales, en évitant le contact avec le sol pour une meilleure durabilité. Cela permet également le passage de la petite faune. Les éventuels portillons devront s'intégrer discrètement à la clôture. **La hauteur des plantations qui les accompagne n'est pas limitée.**

GESTION DES DÉNIVELÉS SUR LES LIMITES :
Les cheminements doux qui bordent l'îlot au Sud-Ouest et au Nord-Est sont bordés par une bande plantée. En limite Sud-Ouest, le retrait de la zone d'implantation des constructions de 2m minimum par rapport à la limite de voie doit permettre la gestion des différences de niveaux entre le cheminement doux et le niveau de rez-de-chaussée des constructions par un talus planté sur une largeur de 1,50 m minimum. En limite Nord-Est, le même dispositif pourra être utilisé. Des murets de soutènement peuvent également être mis en œuvre sur cette limite.

Palette paysagère

- HAIES :**
Desanthus Skylerk (P)
Cistus purpureus (P)
Deutzia scabra
Ligustrum vulgare (P)
Lonicera xylosteum
Oenanthe heterophyllus (P)
Ribes nigrum
Ribes sanguineum
Viburnum tinus (P)
- ARBRES :**
Acer campestre
Cornus mas
Amelanchier lamarckii
Sorbus aucuparia
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Hesphus germanica
Pyrus communis
- COUVRE SOL TALUS :**
Cerastostigma plumbaginoides
Erica x darleyensis
Sedum macranthum
Hedera helix Algerian Bellecour
Symphoricarpos x Chenautil
Hemerocallis
Vinca minor
Vinca major

Les arbustes des palettes paysagères sont destinés à la constitution de haies au port libre, avec peu d'entretien. Elles ne seront pas taillées de façon uniforme et/ou répétitive. La taille des haies devra privilégier une taille dite douce ou raisonnée qui consiste à former la plante en lui maintenant une forme naturelle. Les tailles sévères et géométriques sont à proscrire.

Les bâches plastiques ou en polyéthylène, utilisées en couvre-sol au droit des dispositifs de clôture, sont interdites.

C.5 -TRAITEMENT DES LIMITES ET CŒUR D'ÎLOT

Végétalisation des talus



Haies arbustives



Parties non construites

Les parties non bâties de l'îlot seront plantées sur une partie significative de leur surface. Le permis de construire comprendra un plan paysager montrant le traitement des espaces communs. Les aménagements rechercheront une moindre imperméabilisation, tout en étant cohérent avec l'usage projeté.

Les cœurs d'îlots remplissent plusieurs fonctions:

- » **Fonctions sociales :**
Ils facilitent les relations de voisinage et la vie collective, soit en permettant des usages communs, soit en participant à l'intimité des logements.
- » **Fonctions paysagères :**
Les plantations permettent une intégration des immeubles dans la trame paysagère du quartier. Elles participent à l'embellissement du paysage bâti. Visuellement, les cœurs d'îlots viennent pralanger les espaces publics du quartier.

Le registre paysager s'harmonisera avec celui du quartier.

- » **Fonctions environnementales :**
Les plantations, notamment les arbres de grande taille, jouent un rôle essentiel dans l'équilibre du quartier et apportent de nombreux bénéfices:
 - Santé des sols, prévention de l'érosion des sols et stockage du carbone ;
 - Protection contre le vent ;
 - Abri et nourriture pour la faune ;
 - Régulation de la température, notamment dans les périodes de chaleur, par l'évapotranspiration et par l'ombrage ;
 - Infiltration des eaux de ruissellement.

Les choix végétaux devront permettre le développement de la biodiversité locale.

- Sont prescrits :
- » Les végétaux de nature, de couleur ou de formes trop exotiques (par exemple : palmiers, désespoir des singes, typhes, feuillages pourpres, ...), et/ou trop envahissants.
 - » Les haies mono-spécifiques et répétitives.

C.6 - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les prescriptions environnementales sont limitées et laissent aux choix des concepteurs les différentes dispositions pour y répondre de la façon la plus pertinente. Il est attendu de justifier clairement les orientations proposées et les réponses techniques apportées sur chacune des thématiques. Les dispositions doivent bien sûr répondre aux réglementations en vigueur, notamment la RE 2020 en vigueur au moment du dépôt du PA.

Déplacements et accessibilité

La ZAC a été pensée pour faciliter les accès au bourg, ses équipements et ses commerces avec des trajets plats, lisibles, confortables et sécurisés. Cependant, la topographie du terrain pose de défis difficiles pour assurer une accessibilité aux normes PMR. Celle-ci est assurée sur les voies orientées est-ouest et sur le parking public en bas de pente, permettant l'accès à la maison de santé.

Sur les lots, parmi les leviers qui peuvent être mobilisés :

- » Le choix d'implantation des stationnements par rapport à l'entrée du logement ;
- » L'aménagement des espaces extérieurs, qui peuvent s'appuyer sur un parcours en pente douce répondant aux normes d'accessibilité PMR.

Énergie

Afin d'assurer la performance énergétique du ou des bâtiments, il est demandé de travailler avec un BET thermique et fluides dès le stade esquissé.

Le levier le plus important pour assurer l'efficacité énergétique d'un bâtiment reste sa compacité, ainsi que son orientation.

Parmi les autres leviers :

- » La limitation des ponts thermiques ainsi que celle des détails constructifs occasionnant des déperditions d'énergie (descentes d'eaux pluviales intérieures par exemple) ;
- » Les choix d'isolation ;
- » Les choix techniques de chauffage, ventilation et climatisation opérés très en amont permettent d'optimiser l'efficacité des réseaux, d'optimiser les surfaces liées aux besoins techniques et de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les logements mono-orientés Nord sont interdits.

Confort d'été

Les espaces communs et les espaces privés doivent être conçus dans une perspective d'îlots de fraîcheur en réponse aux enjeux climatiques. Parmi les leviers possibles :

- » Développer le couvert végétal. La végétalisation des abords du bâtiment sur plusieurs strates participe à la régulation thermique du bâtiment.
- » Planifier la plantation d'arbres de grande taille, en veillant à anticiper la taille de l'arbre à son plein développement. Une étude des masques d'ombre est recommandée.
- » Mettre en œuvre des matériaux avec un albédo >0,3, proche de celui d'un terrain végétalisé.

À l'échelle du bâtiment, une réflexion devra être menée pour conserver la fraîcheur en été, en permettant une ventilation naturelle et en prévoyant des protections solaires efficaces, en particulier pour les ouvertures orientées Sud et Ouest.

- » Les volets battants ou coulissants permettent une bonne gestion des apports solaires.
- » Les éventuels balcons peuvent participer à la stratégie de protection solaire, si cela est compatible avec l'écriture architecturale attendue.
- » La végétalisation des façades Ouest notamment (plantations de pleine terre nécessitant peu d'entretien, grimpant sur une structure de soutien apposée sur la façade).

Les solutions à faible consommation de type brasseurs d'air peuvent contribuer notablement au confort d'été.

Une simulation thermique dynamique réalisée sur plusieurs logements représentatifs peut être un outil d'aide à la décision précieuse.

C.6 - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont gérées à l'échelle de la ZAC, conformément au dossier Loi sur l'Eau. Chaque lot dispose d'un tampon Eaux Pluviales. Il n'y a pas d'obligation d'infiltration à la parcelle. Toutefois, si les conditions techniques le permettent, il est conseillé de mettre en place un dispositif d'infiltration adapté à la nature du sol en amont du branchement au réseau collecteur. Une étude géotechnique de type «test porchet» est indispensable. Elle peut être mise en place en même temps que la OI ou la O2 APV. Il est conseillé de travailler des aménagements les moins imperméabilisants possibles, notamment en ce qui concerne les stationnements et les terrasses. Les terrasses sur dalle au dalage béton sont fortement déconseillées.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

En complémentarité aux thématiques et leviers précédemment évoqués, le choix des matériaux employés et le mode constructif retenu par les concepteurs sont des pistes pour réduire l'empreinte carbone de l'opération.

La réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments concerne la phase de construction ainsi que l'ensemble de leur cycle de vie : transport des matériaux, gestion durable des ressources mobilisées, évolutivité, démontabilité des constructions.

Pour rappel, il est demandé de dimensionner les fondations de façon à donner la possibilité d'édifier d'un niveau supplémentaire à l'avenir. L'emploi d'une superstructure légère pour l'enveloppe et les niveaux supérieurs est à étudier.

L'Indice Carbone (IC construction et IC énergies) permet de mesurer cette réduction et incite à choisir des systèmes énergétiques moins émetteurs de CO2 (décarbonés) :

- L'énergie solaire (panneaux photovoltaïques).
- Le bois-énergie (poêle à bois, poêle à granulés, poêle à bûches).
- La géothermie ou l'aérothermie (pompes à chaleur).

Ainsi qu'à la mise en œuvre de matériaux biosourcés ou géosourcés, qui présentent généralement une faible empreinte carbone.

Les applications pour la construction neuve et la rénovation sont nombreuses : structure, isolation, enduits, toiture, parement, etc.

Et s'inscrire dans une économie locale et circulaire, notamment au travers la valorisation des ressources issues de démolitions dans un rayon proche quand c'est possible.

Afin d'en maîtriser la technique et les coûts, ces solutions doivent être intégrées au projet dès le stade esquisses.

FICHE DE LOTS
LOT N°53

PLUMERGAT
ZAC Les Coteaux des Hermines



Décembre 2025





SOMMAIRE

A - PRÉAMBULE..... 4

B - LA ZAC LES COTEAUX DES HERMINES 6

B.1 - Situation géographique..... 7

B.2 - un quartier inscrit dans le paysage du bourg 8

B.3 - Plan de la Tranche 2 9

B.4 - Les déplacements..... 10

C - FICHE DU LOT..... 11

C.1 - Identification du lot et constructibilité..... 12

C.2 - Accès et stationnements 13

C.3 - Organisation du bâti et des espaces extérieurs 14

C.4 - Intentions et prescriptions architecturales 15

C.5 - Prescriptions paysagères..... 17

C.6 - Prescriptions et recommandations environnementales..... 19

A - PRÉAMBULE

AVANT-PROPOS

La présente fiche de lot décrit les prescriptions urbanistiques, architecturales, programmatiques, environnementales, paysagères et techniques applicables au sein du projet de la ZAC Les Coteaux des Hermines à Plumergat.

Cette fiche de lot constitue une annexe au Cahier des Charges des Cessions de Terrains, opposable à l'acquéreur du lot et à l'opérateur. Il présente un caractère contractuel et doit être appliqué par tous les acquéreurs.

Le dossier de création de la ZAC Les Coteaux des Hermines a été validé par délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2011. Le dossier de réalisation a été validé par le Conseil Municipal le 27 juin 2014. L'opération d'aménagement comporte 140 logements environ. Les 25 maisons individuelles de la Tranche 1 et les locaux commerciaux de la Tranche 2a, dans le prolongement de la rue des Frères Buléon ont été réalisés. Le dossier de réalisation a été modifié par délibération du 20 janvier 2025 pour prendre en compte les évolutions de programme nécessaires: atteindre 50% de logements aidés sur l'ensemble des 4 tranches et intégrer une maison de santé regroupant plusieurs professionnels de santé et la pharmacie, à l'étroit dans ses locaux actuels.

Dans une perspective de cohérence des opérations, la présente fiche de lot précise les conditions de réalisation de l'opération sur l'emprise de l'unité foncière du présent lot. Dans le développement du projet, l'opérateur est tenu de respecter et de faire respecter par les intervenants désignés, les prescriptions de la présente fiche. **Afin d'assurer une harmonisation entre les constructions du quartier, un architecte-conseil accompagne l'élaboration des projets. Son visa doit être joint à la demande de permis de construire.**

Les présentes prescriptions sont établies conformément aux documents d'urbanisme en vigueur et viennent en compléter certains points. Pour rappel, les documents d'urbanisme en vigueur sont :

- Le PLU de la commune de Plumergat sur le secteur IAU
- L'OAP spécifique au secteur Les Coteaux des Hermines

B - LA ZAC LES COTEAUX DES HERMINES

B.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE



Plumergat, village au sein de la campagne de la Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique

Commune membre de Auray Quiberon Terre Atlantique, Plumergat est une commune rurale qui s'est développée sur une colline du bocage. Le quartier de la ZAC occupe le versant sud, bien exposé, ainsi que les espaces à l'Est de la rue Anne de Bretagne. Ce nouveau quartier, composé de 140 logements en bois, sera réalisé en 4 tranches. La première a été réalisée. La Tranche 2b s'installe à l'Est de la Tranche 1 et la Tranche 2a.



B.2 - UN QUARTIER INSCRIT DANS LE PAYSAGE DU BOURG

Le plan du quartier a été défini avec une intention forte :

Réaliser une extension du bourg qui respecte et conforte les usages des habitants de Plumergat : habiter, aller à pied à l'école, se promener, faire une course... et qui s'inscrive dans la silhouette générale du bourg.

Les tranches 1, 2a, 2b et 4 s'installent dans les 2 mailles bocagères qui s'étendent au Sud du bourg. Un espace naturel (zone humide) et les équipements sportifs forment la limite Sud. La tranche 4 est destinée à accueillir des formes urbaines plus denses (collectifs et intermédiaires), en rapport avec les équipements situés au nord de la route de Brech : salle socio-culturelle des Hermines et les écoles primaires.

- La tranche 3 viendra compléter le front bâti du faubourg Rue Anne de Bretagne et terminer la partie Est du bourg.
- La tranche 2a vient occuper l'angle de la rue Anne de Bretagne et de la rue des Frères Bulion, qui mène au cœur de bourg.
- La tranche 1 et la tranche 2b constituent un seul ensemble urbain. La haie bocagère ancienne qui grimpe vers le bourg sur la plume du coteau, forme la séparation entre les 2 tranches.

L'articulation avec le bourg se fait de plusieurs façons:

- Par la structure paysagère du site: la haie bocagère qui monte vers le bourg est conservée et mise en valeur par un cheminement doux en sable, qui mène à un parc en promontoire, point de convergence des cheminements doux du quartier. Ce parc s'appuie sur le mur de clôture de la mairie, que l'on franchit pour retrouver le cœur de bourg.
- Par le programme: les lots 53 et 58 viennent prolonger le front bâti de la rue des Frères Bulion et accueillent des activités, notamment médicales.
- Par les cheminements doux: pour aller vers le centre, les écoles, la médiathèque, les équipements sportifs ou simplement se promener le long d'espaces naturels préservés.
- Par le parc en haut de pente, qui s'appuie sur le mur de clôture de la mairie.
- Par le tracé des voies de desserte, qui suivent les courbes de niveau, et leur profil différencié : double sens pour la rue principale, sens unique pour la rue Nord.
- Par l'implantation et le gabarit des constructions et les sens de faillage principaux.
- Par la trame viaire: des voies de desserte différenciées.



B.3 - PLAN DE LA TRANCHE 2

La tranche 2b : une importance particulière dans le grand paysage



Cette tranche investit un coteau très visible depuis le trajet d'accès au bourg par la rue Anne de Bretagne.

La tranche 2b est constituée d'une partie Est, au contact des arrière de bourg (urbanisation de la rue des Frères Buloon et des activités de la tranche 2a), et d'une partie Ouest dans le prolongement de la Tranche 1.

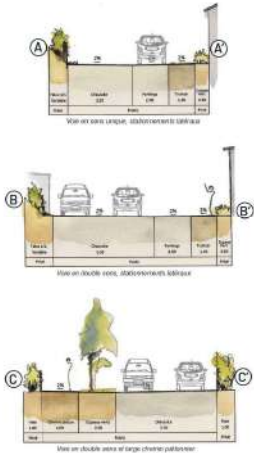
La partie Ouest est composée de 22 terrains à bâtir desservis par 2 rues, dans le prolongement des rues de la Tranche 1.

La partie Est accueille les macro-lots qui s'étagent sur la pente (lots 29, 51, 52, 53) en une aire de stationnement public en bas de pente. Le lot 53, en bas de pente, vient prolonger les activités installées avec la maison de santé.

Les 2 parties sont reliées par une rue Nord-Ouest Sud-Est, bordée de plantations et d'un chemin piéton général. La transition avec les arrière des propriétés existantes rue des Frères Buloon se fait par un cheminement doux planté, qui permet de descendre directement aux commerces et services.

La trame de cheminements doux (trottoirs + chemins) irrigue le quartier et relie les espaces naturels du Sud au parc du Nord.

B.4 - LES DÉPLACEMENTS



La desserte a donc été conçue afin :

- D'accéder en toute sécurité pour les enfants et adultes aux commerces, services, écoles et équipements sportifs de Plummeret.
- De permettre l'accès rapide aux véhicules depuis les bords d'accès existants.
- D'offrir des boucles de promenade en partant rapidement de chez soi.

Afin de réduire l'empreinte de l'encadrement et de donner une atmosphère de tranquillité au quartier, certaines rues sont en sens unique.

Le réseau de cheminements doux est constitué de trottoirs en accompagnement de voirie, de 1,50m à 2,00m de large, et de chemins le long d'espaces naturels : talus bocager, bordure de zone humide.

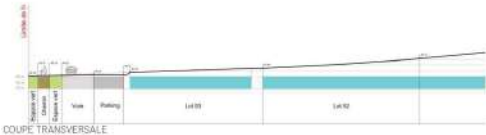
C - FICHE DU LOT

Les Gîteaux des Hermines - Lots 53 11

C.1 - IDENTIFICATION DU LOT ET CONSTRUCTIBILITÉ



Document sans échelle



12 Les Gîteaux des Hermines - Lot 53

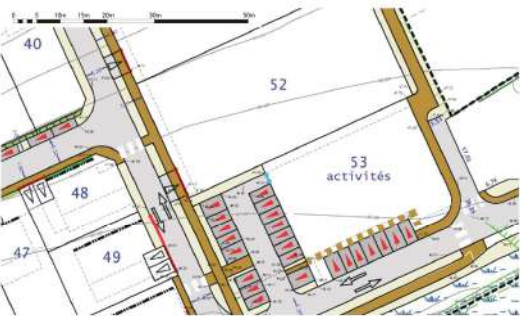
Le lot 53 occupe une situation particulière en bas de pente de la ZAC, dans la continuité des locaux de commerces et services réalisés dans le cadre de la tranchée 2a. Il est bordé au Sud-Est et au Sud-Ouest par la voie principale du quartier, à double sens, au Nord-Est par une impasse desservant le local d'activité voisin, se poursuivant par un chemin piéton structurant. La différence de niveau entre la voie et les stationnements au sud-est et le haut du terrain en limite avec le lot 52 est de l'ordre de 1,10 m. Il est desservi par le parking public aménagé sur l'emprise foncière mitoyenne au Sud-Ouest.

SURFACE*	850 m ²
PROGRAMME INITIAL**	Locaux destinés à des professionnels de santé, y compris logement(s) de fonction.
EVOLUTION PROGRAMMATIQUE	Le programme pourra servir d'une offre en logements et/ou activités complémentaires, notamment par surélévation.
SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM	875 m ²
DES MAXIMUM	75%
PLEINE TERRE MINIMUM	10%
DABARIT	R à R+1+C

*Surface indicative: les surfaces ne seront définitives qu'après mesurage et bornage par le géomètre de l'opération.

** Le programme initial pourra servir d'une programmation complémentaire.

C.2 - ACCÈS ET STATIONNEMENTS



accès véhicule possible

ACCES USAGERS :
Ils se font à partir des stationnements publics en limite de voie et par le parking public mitoyen.

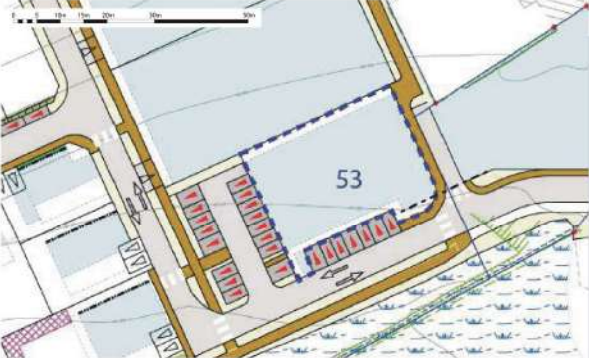
CONTINUITÉ PIÉTONNE À AMÉNAGER :
Une continuité piétonne aux normes PMR sera aménagée entre le parking et le trottoir, de façon à assurer les trajets piétons entre le parking, les locaux du lot et les locaux existants à l'est. Ce cheminement aura la même finition que celui des cheminements des espaces publics (enrobé beige, à re-valider auprès de la maîtrise d'ouvrage au moment des travaux de seconde phase).

ACCES VÉHICULES PROFESSIONNELS :
Il est possible d'accéder à l'arrière du lot depuis le parking public mitoyen situé au Sud-Ouest du lot.

STATIONNEMENTS VÉHICULES :
Comme le l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme le permet, les stationnements nécessaires à l'opération qui ne sont pas aménagés sur le lot peuvent être réalisés dans l'environnement immédiat. Dans ce cas, le **PC devra faire état d'une concession à long terme dans le parc public de stationnement** existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

STATIONNEMENTS VÉLOS :
Le nombre de stationnements et le dimensionnement du local sont régis par l'arrêté du 30 juin 2022.

C.3 - ORGANISATION DU BÂTI ET DES ESPACES EXTÉRIEURS



Zone d'implantation des constructions

TYPOLOGIE URBAINE ET ARCHITECTURALE
Afin de faciliter l'accueil de la clientèle, les constructions s'inscriront en U autour d'un espace commun, traité sous forme de cour plantée, et formeront un ensemble cohérent. La volumétrie et l'organisation des bâtiments seront pensées pour permettre leur agrandissement à terme : couverture et fermeture d'une terrasse, aménagement des combles, adjonction d'un volume supplémentaire, surélévation de la construction... Cette dernière possibilité doit être prise en compte dans le dimensionnement des fondations.

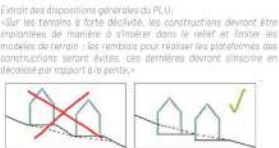
--- Ligne d'accroche d'un pan de façade, afin de trouver une continuité avec les constructions existantes à l'est (branche 2a), un pan de façade viendra dans l'alignement.

- PARTIES NON BÂTIES :**
- Les parties non bâties permettront de faire le lien avec l'espace public et devront intégrer des plantations.
 - La zone d'implantation des constructions ne sera pas entièrement occupée par les constructions. Elle comprendra l'espace commun et des plantations en pied de façade le long de la limite avec le parking au sud-ouest, sauf pour les parties de construction qui viendraient en limite ou qui présenteraient un accès ou un cheminement doux. Pour que les plantations soient possibles, il faut prévoir un recul minimum de 0,80m. Les débords de toit peuvent couvrir des parties en dehors de la zone d'implantation des constructions.
 - Le long du trottoir en limite nord-est, si la construction ne vient pas en limite, la partie non-construite pourra être rétrocedée aux espaces publics de la ZAC avec l'accord de la collectivité.
 - Entre le pan de façade sur la ligne d'accroche et la limite de lot : la partie non-construite pourra être rétrocedée aux espaces publics de la ZAC avec l'accord de la collectivité.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les macrolots, la logique d'implantation n'est pas une logique de construction de rue tenue par un front bâti, mais une logique d'insertion dans la pente et dans le paysage du bourg.

- Les niveaux de rez-de-chaussées seront calés dans une logique de déblais-remblais, de façon à minimiser les mouvements de terrain et les évacuations de terre. Par conséquent les constructions seront partiellement encastrées dans la pente.
- Les façades principales et les **fatigages principaux** seront soit **perpendiculaires**, soit **parallèles** aux limites du lot.



C.4 - INTENTIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Hauteur maximum des constructions

Les prescriptions et recommandations qui suivent visent à la fois à favoriser la compacité des constructions, la réinterprétation du gabarit des constructions traditionnelles, et la construction d'un paysage bâti à flanc de coteau cohérent dans le grand paysage.

Le PLU limite les hauteurs à :

- » 7,00 m maximum au sommet de la façade
- » 11,00 m au point le plus haut.

Le point de référence est le terrain naturel moyen sous la construction. Pour les constructions ayant des linéaires de façade importants, le point de référence sera mesuré par tronçon de 20,00m.

En fonction du volume de toiture, ces hauteurs permettant des gabarits allant jusqu'à R+1+combles. Un seul niveau sous combles sera permis, hors locaux ou éléments techniques.

Les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments techniques peuvent dépasser du gabarit.

Afin de limiter l'emprise au sol et l'imperméabilisation, il est recommandé de prévoir tout ou partie du bâtiment avec un étage.

A titre d'information : les maisons individuelles de la ZAC sont soumises aux mêmes règles de hauteur, avec une obligation de toitures à 2 pans d'une pente comprise entre 35° et 45°, et une largeur de pignon limitée à 8,00 m, rapprochant ainsi des gabarits traditionnels. La hauteur de la façade sur rue doit être au moins égale à la hauteur de la toiture. Les faîtages sont en majorité parallèles à la pente.

Gabarit et toitures

S'agissant d'une maison médicale s'implantant en bas de pente, la volumétrie pourra différer des gabarits traditionnels.

Malgré tout, afin de s'inscrire dans la silhouette générale, il est attendu une architecture à pente. Le choix de toiture doit être en cohérence avec la largeur et la hauteur du volume couvert. L'idée est d'avoir une lecture dans le grand paysage avec une hauteur de façade plus importante que la hauteur de toiture perçue.

Pour les parties de construction basses, ne présentant qu'un seul niveau, ou présentant une largeur plus importante que les constructions traditionnelles, les toitures monopentes ou dissymétriques seront préférées aux toits à double pente symétrique. Pour les parties de construction à étage présentant une largeur proche de celle des constructions traditionnelles (inférieure à 8,00m), les toitures à 2 pans et à pente symétrique permettent de se raccrocher à l'environnement proche existant et à venir.

TOITURES A PENTES :

Types de toitures à pentes autorisés:



Toiture à 2 pans faitage axé ou non, pentes symétriques.
Pour les constructions comportant un étage : pentes de toiture : entre 30° et 45°.
Pour les constructions d'un seul niveau : en cas de pignon présentant une grande largeur, les pentes de toitures peuvent descendre jusqu'à 9°.



Toiture à 2 pans faitage axé ou non, pentes dissymétriques.
Pour les constructions comportant un étage : une des deux pentes au moins devra présenter une pente minimum de 30°.
Pour les constructions d'un seul niveau : en cas de pignon présentant une grande largeur, les pentes de toitures peuvent descendre jusqu'à 9°.



Toiture monopente.
Pente comprise entre 9° et 20°.
Une pente plus faible peut être autorisée pour les verrières.

C.4 - INTENTIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

MATÉRIALITÉ DU PROJET

COMPOSITION DES FAÇADES:

Le principe général est de retrouver les éléments de vocabulaire architectural caractéristiques de l'architecture vernaculaire, sans tomber dans le pastiche.

Les ouvertures avec des proportions verticales sont préconisées. Pour les portes-fenêtres battantes ou coulissantes, les menuiseries recouperont la baie de façon à retrouver des vitrages de proportions verticales. Les baies de proportions horizontales sont possibles à condition de permettre une composition harmonieuse.

Un soin particulier sera apporté aux menuiseries, éléments de quinquerie et de serrurerie, notamment les choix des dispositifs destinés à moduler les apports solaires et à réguler des intempéries de type auvent, marquise, brise-soleil, etc.

TRAITEMENT DES FAÇADES:

Les couleurs et/ou matériaux de façade sont limités à 2 sur le lot.

- » Enduit finition blanc ou tén pierre pour les façades courantes, de préférence finition lisse.
- » Enduit coloré pour mettre en valeur un volume ou un élément architectural particulier; Le noir et les gris ne sont pas autorisés, sauf en sous-bassement.
- » Bardage bois lames posées verticalement, ou bien horizontal à clairevoie ou faux clairevoie.

Pour d'éventuelles surélévations futures ou extension, un matériau complémentaire peut être mis en œuvre, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

MENUISERIES:

Les menuiseries auront toutes la même couleur. Le choix de la teinte devra permettre de souligner les ouvertures.

COUVERTURE:

Elles seront aspect ardoises ou aspect zinc quartz. Les matériaux seront choisis en fonction de leur perméité et des pentes de toiture.

ÉLÉMENTS DE SERRURERIE

Garde-corps : ils seront à bardage vertical, à section droite ou biaisée. Ils seront blancs, ou éventuellement galvanisés si le parti-général architectural le justifie. Les bardages pourront éventuellement être montés sur un murlet dans le prolongement de la façade dans le cas de loggias.

Descentes eaux pluviales : elles seront soit blanches, soit en métal clair (zinc, acier galvanisé, etc.).

ANNEXE:

Les locaux complémentaires (locaux techniques, local de rangement ou de stockage des poubelles) situés à proximité de la voie de desserte longeant le lot au sud, seront de même finition que la construction principale, avec une toiture à pente. Les locaux situés à l'arrière de la construction principale pourront être de même finition que la construction principale, ou bien en bardage bois à lames verticales.

ECLAIRAGE:

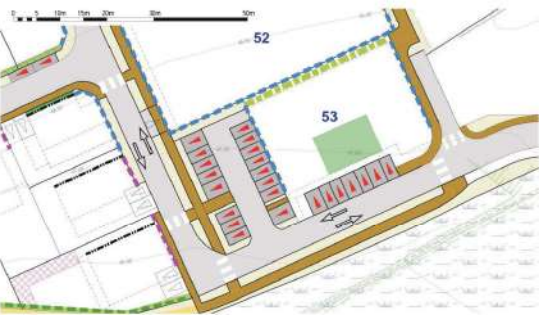
Les dispositifs d'éclairage des parties extérieures seront de préférence intégrés à la construction (en sous face de toiture par exemple, ou bien en applique sur les murs de façades), ou aux éléments d'aménagements extérieurs (muret par exemple). Si un éclairage complémentaire s'avérerait nécessaire, un dispositif autonome est conseillé. Dans tous les cas, le cône d'éclairage devra être dirigé vers le sol, et éviter toute pollution lumineuse. À titre d'information, et pour une bonne harmonie d'ensemble, Morbihan Énergie installe le modèle eclatex tweet neo, sur des mâts de 4m dans le quartier.

SIGNALETIQUE, ENSEIGNES, PLAQUES :

Les enseignes lumineuses ne sont pas autorisées, excepté pour la pharmacie. Ce dispositif pourra être complété par des lettrages sur vitre ou sur construction, ou bien par les plaques de professions médicales apposées sur les constructions. Les plaques seront regroupées à proximité des entrées de bâtiment concernées. Les lettrages sur vitre ou constructions seront dimensionnés de façon à permettre une lecture de loin, avec un bon contraste entre le fond et le lettrage. Ils seront harmonisés sur l'ensemble du bâtiment.

Le choix et l'emplacement d'éventuels éléments de signalétique complémentaires seront à valider par la commune.

C.5 - PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES



- Type 1: Grillage et haie
- Type 2: Ganivelle
- Type 3: Limite sur voie
- Type 4: Talus planté
- Espace commun central

En limite avec le lot 52: Le talus du parking communal sera prolongé et planté (palette paysagère ci-contre). Si nécessaire, la clôture sera posée par le lot 52 dans le cadre de son aménagement. Il est possible de remplacer le talus par un muret de soutènement sur une longueur limitée, à l'angle nord-ouest du lot (de l'ordre de 5.00 à 8.00m de long de la limite avec le lot 52).

En limite avec le parking: si une clôture est nécessaire, elle sera composée d'une ganivelle de 1.20m de haut. Il est possible d'installer une barrière ou un portillon au niveau de l'accès prévu par le parking.

En limite avec le cheminement doux à l'est: si une clôture est nécessaire, elle sera composée d'une ganivelle de 1.20m de haut.

En limite sud du lot: il n'est pas possible de clore en limite des stationnements, ceux-ci devant être bordés par un cheminement doux. Il est en revanche possible d'implanter un muret en limite sud-est de l'espace commun.

Palette paysagère

- ARBUSTES POUR HAIE:**
- Osmanthus Skyline (P)
 - Clusia purpurea (P)
 - Deutzia scabra
 - Euonymus (P)
 - Ligustrum vulgare (P)
 - Lonicera xylosteum
 - Damianthus heterophyllus (P)
 - Ribes nigrum
 - Ribes sanguineum
 - Viburnum tinus (P)
- ARBUSTES POUR MASSIF:**
- Piceastrum (P)
 - Leycesteria formosa
 - magnolia stellata (P)
 - Photinia (P)
 - Euonymus (P)
 - ainsi que la plupart des arbustes pour haie.
- COUVRE SOL POUR MASSIF ET TALUS:**
- Carex testacea
 - Echinacea purpurea
 - Geranium macranthemum
 - Rudbeckia hirtelliflora
 - Verbena officinalis
 - Salvia officinalis
 - Deutzia gracilis
 - Ribes sanguineum
 - Potentilla fruticosa
 - Abbotswood
 - Hébe brachysiphon

ARBRES:

- Cornus mas
- Amelanchier lamarckii
- Sorbus aucuparia
- Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'
- Mespilus germanica

Autres espèces peuvent être employées: il convient de se poser dans le même registre paysager et d'avoir une marge à l'opinion compatible avec la proximité du bâtiment et la taille de sa fosse de plantation.

ESPACE COMMUN CENTRAL:

Cet espace accompagne le bâtiment et les circulations piétonnes. Placé en entrée du quartier, il participe également à l'intégration des constructions et à l'identité du quartier en mettant en œuvre des plantations en harmonie avec la palette paysagère de la ZAC. Le registre attendu renvoie à l'identité champêtre de la commune.

L'aménagement de cet espace central intègre un espace de cour, qui pourra accueillir du mobilier urbain, et des plantations de pleine terre dont au moins un arbre.

Les baches plastiques ou en polyéthylène, utilisées en couvre-sol, sont interdites.

C.5 - PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

Vegetalisation des talus



Lonicera x darleyensis



Geranium macranthemum



Symphoricarpos x chenaulti Hancock



Vinca minor



Geratostigma plumbaginoides

Haies arbustives



Ribes sanguineum



Deutzia scabra



Lonicera xylosteum



Osmanthus Skyline



Damianthus heterophyllus

C.6 - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les prescriptions environnementales sont limitées et se laissent aux choix des concepteurs les différentes dispositions pour y répondre de la façon la plus pertinente. Il est attendu de justifier clairement les orientations proposées et les réponses techniques apportées sur chacune des thématiques. Les dispositions doivent bien sûr répondre aux réglementations en vigueur, notamment la RE 2020 en vigueur au moment du dépôt du PA.

Déplacements et accessibilité

La ZAC a été pensée pour faciliter les accès au bourg, ses équipements et ses commerces avec des trajets piétons libères, confortables et sécurisés. Cependant, la topographie du terrain pose de vrais difficultés pour assurer une accessibilité aux normes PMR. Celle-ci est assurée sur les voies orientées est-ouest et sur le parking public en bas de pente, permettant l'accès à la maison de santé.

Sur les lots, parmi les leviers qui peuvent être mobilisés :

- Le choix d'implantation du rez-de-chaussée ;
- L'aménagement des espaces extérieurs, qui peuvent s'appuyer sur un parcours en pente douce répondant aux normes d'accessibilité PMR.

Énergie

Le levier le plus important pour assurer l'efficacité énergétique d'un bâtiment reste sa compacité, ainsi que son orientation.

Parmi les autres leviers :

- La limitation des ponts thermiques ainsi que celle des détails constructifs occasionnant des déperditions d'énergie (descentes d'eaux pluviales intérieures par exemple) ;
- Les choix d'isolation ;
- Les choix techniques de chauffage, ventilation et climatisation opérés très en amont permettent d'optimiser l'efficacité des réseaux, d'optimiser les surfaces liées aux besoins techniques et de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Les logements mono-orientés Nord sont interdits.

Confort d'été

Les espaces communs et les espaces privés doivent être conçus dans une perspective d'lots de fraîcheur en réponse aux enjeux climatiques. Parmi les leviers possibles :

- Développer le couvert végétal. La végétalisation des abords du bâtiment sur plusieurs strates participe à la régulation thermique du bâtiment.
- Planifier la plantation d'arbres de grande taille, en veillant à anticiper la taille de l'arbre à son plein développement. Une étude des masques d'ombre est recommandée.
- Mettre en œuvre des matériaux avec un albédo >0,3, proche de celui d'un terrain végétalisé.

À l'échelle du bâtiment, une réflexion devra être menée pour conserver la fraîcheur en été, en permettant une ventilation naturelle et en prévoyant des protections solaires efficaces, en particulier pour les ouvertures orientées Sud et Ouest.

- Les volets battants ou coulissants permettent une bonne gestion des apports solaires.
- Les éventuels balcons ou débords de toit peuvent participer à la stratégie de protection solaire, si cela est compatible avec l'architecture architecturale attendue.
- La végétalisation des façades Ouest notamment (plantations de pleine terre nécessitant peu d'entretien, grimpant sur une structure de soutien apposée sur la façade).

Les solutions à faible consommation de type brasseurs d'air peuvent contribuer notablement au confort d'été.

C.6 - PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Eaux Pluviales

Les eaux pluviales sont gérées à l'échelle de la ZAC, conformément au dossier Loi sur l'Eau. Chaque lot dispose d'un tampon Eaux Pluviales. Il n'y a pas d'obligation d'infiltration à la parcelle. Toutefois, si les conditions techniques le permettent, il est conseillé de mettre en place un dispositif d'infiltration adapté à la nature du sol en amont du branchement au réseau collecteur. Une étude géotechnique de type «test porchet» est indispensable. Elle peut être mise en place en même temps que la BT ou la OZ AVP. Il est conseillé de travailler des aménagements les moins imperméabilisants possibles, notamment en ce qui concerne les stationnements et les terrasses. Les terrasses sur dalle ou dallage béton sont fortement déconseillées.

Les applications pour la construction neuve et la rénovation sont nombreuses : structure, isolation, enduits, toiture, parement, etc.

Et s'inscrire dans une économie locale et circulaire, notamment au travers la valorisation des ressources issues de démolitions dans un rayon proche quand c'est possible.

Afin d'en maîtriser la technique et les coûts, ces solutions doivent être intégrées au projet dès le stade esquisse.

Qualité Environnementale des Constructions

En complémentarité aux thématiques et leviers précédemment évoqués, le choix des matériaux employés et le mode constructif retenu par les concepteurs sont des pistes pour réduire l'empreinte carbone de l'opération.

La réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments concerne la phase de construction ainsi que l'ensemble de leur cycle de vie : transport des matériaux, gestion durable des ressources mobilisées, évolutivité, démontabilité des constructions.

Pour rappel, il est demandé de dimensionner les fondations de façon à donner la possibilité d'édifier d'un niveau supplémentaire à l'avenir. L'emploi d'une superstructure légère pour l'enveloppe et les niveaux supérieurs est à étudier.

L'Indice Carbone (IC Construction et IC Énergie) permet de mesurer cette réduction et incite à choisir des systèmes énergétiques moins émetteurs de CO2 (décarbonés) :

- L'énergie solaire (panneaux photovoltaïques).
- Le bois-énergie (poêle à bois, poêle à granulés, poêle à bûches).
- La géothermie ou l'aérothermie (pompes à chaleur).

Ainsi qu'à la mise en œuvre de matériaux biosourcés ou géosourcés, qui présentent généralement une faible empreinte carbone.

Délibération n°2026/01/10 - Objet : Présentation du rapport annuel 2025 du mandataire de la SPL AQTA ENERGIES

Monsieur Henri Perronno présente le rapport annuel du mandataire de la Société Publique Locale (SPL) AQTA Energies, pour l'exercice clos le 30 juin 2025.

Ces rapports sont publics et permettent une information des usagers du prix et de la qualité du service rendu pour l'année écoulée. Les rapports complets peuvent, sur demande, être transmis par voie électronique. Ils sont également disponibles sur le site www.auray-quiberon.fr/auray-quiberon-terre-atlantique.

Pour faciliter la présentation de ce rapport du mandataire en Conseil municipal, deux documents synthétiques de l'activité de la SPL en 2024-2025 ont été transmis aux élus par voie électronique, dont la présentation des éléments à retenir de l'activité de la SPL à ce jour.

Ce rapport contribue au contrôle analogue de la SPL AQTA Energies tel que défini par le code de la commande publique et le code général des collectivités territoriales. Conformément à l'article L.1524-5 du code général des collectivités territoriales, le Conseil municipal doit se prononcer sur le rapport et un vote est nécessaire.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, décide :

Article unique : D'ÉMETTRE un avis favorable au rapport annuel du mandataire de la SPL AQTA Energies, tel que présenté.

En fin de séance, quelques informations sont communiquées à l'assemblée :

1. Marie-Noëlle Brun dédicacera son nouvel ouvrage à la médiathèque le samedi 31 janvier prochain. Un temps d'échange est prévu de 11 h à 12 h.
2. Réunion de la commission Mémoire des Guerres : mercredi 4 février à 18 h 30
3. Cérémonie de citoyenneté : samedi 14 février à 11 heures
4. Saison culturelle : spectacle théâtral et musical "Pop-Up" autour du livre, à partir de 3 ans : mercredi 18 février à 14 h 30 et 16 h
5. Dernière séance de Conseil municipal avant les élections municipales le 2 mars à 20 heures : Madame le Maire demande aux élus que soient rapportés le 2 mars les tablettes, les stylets et chargeurs, et ce également pour les élus se représentant, ce matériel devant être réinitialisé.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures.