

PA10 – Règlement du Permis d'aménager

Lotissement « LA SOURCE »



TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A- OBJET DU RÈGLEMENT ■■■■■■

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif de parcelle ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives.

Le règlement applicable au présent lotissement, dont l'usage principal sera pour de l'habitation individuelle et intermédiaire, concerne la zone Ubc définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouhinec. Ce règlement s'ajoute en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme.

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ■■

Le présent règlement s'applique à l'opération située sur la commune de Plouhinec.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZR sous le numéro n° 869 ou tout autre numéro cadastral délivré par les services du cadastre pour une superficie de 5655m².

Créé le 09.04.2019 – Complété le 10.05.2019

L'opération prend le nom de lotissement « LA SOURCE ».

Il sera réalisé en 7 lots privatifs libres.

La répartition des superficies est la suivante :

Superficies privatives	5 589 m²
Superficie des parties communes	66 m²
Stationnements communs	24 m²
Espaces verts communs	42 m²

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ■■■■■■

ARTICLE 1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ■■■■■■

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot.

Le regroupement de lot est autorisé pour un agrandissement de propriété, en revanche la construction devra s'effectuer sur l'un des deux lots, conformément aux règles d'urbanisme.

ARTICLE 1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES ■■■■■■

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES ■■■■

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE ■■■■■■

3-1 Accès à l'opération

Les lots seront desservis directement sur les rues existantes alentours.

Les lots 1 à 3 auront leur accès sur la rue de la source, le lot 4 sera accessible depuis la rue Dumb Atao et les lots 5 à 7 auront leur accès sur la route de la lande.

Conformément au plan de composition, les accès aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ■■■■

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements des réseaux doivent être conformes aux règlements en

vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

4.1 Alimentation en eau

Toute construction sera raccordée sur les réseaux existants sous les rues alentour, rue de la source pour les lots 1 à 3, rue Dumb Atao pour le lot 4 et Route de la lande pour les lots 5 à 7.

Chaque lot possèdera un citerneau situé à l'intérieur (ou à l'extérieur selon avis du concessionnaire) ou dans un coffret en limite de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge la pose du compteur et du robinet d'arrêt ainsi que le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

4.2 Assainissement Eaux pluviales

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux pluviales n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de manière gravitaire. Ils s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, un raccordement aux réseaux existants.

L'acquéreur devra obligatoirement réaliser un ouvrage de rétention – infiltration d'un volume minimum compris entre 2 et 4 m³ selon la surface d'emprise des surfaces imperméabilisées du projet (cf annexe au programme des travaux : note de gestion des eaux pluviales). Il pourra faire précéder ce dernier par une cuve de récupération, laquelle sert de réserve d'eau pour

l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus... Le volume de l'ouvrage de rétention-infiltration étant dimensionné pour une pluie de retour 10 ans, un trop-plein devra être aménagé à la charge de l'acquéreur par surverse de son ouvrage vers l'un des fossés attenants à l'opération. L'acquéreur s'assurera, préalablement à l'édification de sa construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet bien, après vérification des cotes une surverse gravitaire de son dispositif de rétention vers l'exutoire. La fourniture, pose et mise en œuvre et toutes sujétions à la mise en place de l'ouvrage et de la cuve incombe au propriétaire du lot. Le dispositif de rétention-infiltration et la cuve pourront être enterrés et recouverts de terre végétale ou disposés sous les stationnements privatifs.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur.

4.3 Assainissement Eaux usées

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux usées n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

Pour les eaux usées, elles se rejettent dans le réseau collectif existant sous les rues alentour, rue de la source pour les lots 1 à 3, rue Dumb Atao pour le lot 4 et Route de la lande pour les lots 5 à 7.

Un branchement sera mis en place pour chaque lot.

4.4 Electricité

Les lots seront raccordés au réseau souterrain d'électricité basse tension existant, rue de la source pour les lots 1 à 3, rue Dumb Atao pour le lot 4 et Route de la lande pour les lots 5 à 7.

Chaque lot possèdera un coffret « électrique » en limite de propriété.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le coffret ENEDIS posé par le lotisseur ou par Enedis.

4.5 Téléphone

Les lots seront raccordés au réseau génie civil souterrain existant, sous les rues alentour, rue de la source pour les lots 1 à 3, rue Dumb Atao pour le lot 4 et Route de la lande pour les lots 5 à 7.

Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

4.6 Gaz

Chaque lot sera raccordé à la conduite de gaz existante sous les rues existantes alentours.

Le projet sera établi en accord avec les services de GrDf.

Les raccordements particuliers seront réalisés en mode souterrain.

4.7 Position des ouvrages & intégration des coffrets

La position des ouvrages techniques (citerneaux, coffrets ...) tient compte des accès aux lots. Les acquéreurs auront la possibilité de demander le déplacement éventuel de ces ouvrages à leur frais exclusifs.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans un muret réalisé par l'acquéreur et devront rester accessibles à tout moment.

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS ■ ■ ■ ■ ■

Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de composition. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE ■ ■ ■ ■ ■

L'implantation des bâtiments principaux se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zone bleue sur le plan).

Les constructions peuvent être implantées en limites des voies et emprises publiques ou en recul d'au moins 1,90m.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ■ ■ ■ ■ ■

L'implantation des bâtiments se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zone bleue sur le plan).

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1,90m.

L'implantation des abris de jardins n'est pas réglementée, en revanche ils devront se trouver en dehors de la zone humide identifiée.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ ■ ■ ■ ■ ■

L'implantation des bâtiments se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zone bleue sur le plan).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION ■ ■ ■ ■ ■

L'emprise au sol des constructions est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m²)	Emprise au sol des constructions (en m²)
1	479	291,00
2	1164	707,00
3	514	312,00
4	837	338,00
5	579	352,00
6	1480	660,00
7	536	325,00

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ■ ■ ■ ■ ■

La hauteur maximale pour les constructions est fixée comme suit :

- au sommet de façade : 6 m
- à l'acrotère : 7 m
- au point le plus haut : 9 m

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des constructions, ne devra pas être situé à plus de 0,50m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ■ ■ ■ ■ ■

11-1 Bâtiments principaux

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

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

Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture.

La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de deux tiers de la longueur du faîtage du toit qu'elles éclairent.

Les ouvrages en superstructure seront parfaitement intégrés aux toitures terrasses.

Les couvertures des toitures en pente seront de couleur sombre, proche de l'ardoise.

L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouvert d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple) est interdite.

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation de projets faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve de maîtriser l'impact paysager, notamment en termes de vues lointaines et d'intégration dans la silhouette urbaine générale.

11-2 Les caves et sous-sols sont autorisés

Cependant, le pétitionnaire en fera son affaire personnelle de l'évacuation des eaux de ruissellement, d'infiltration, de sources et autre. Si le pétitionnaire réalise un sous-sol, il devra réaliser une étude de sol spécifique préalable au moment du permis de construire.

11-3 Les Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles devront être conformes au règlement ci-dessous.

Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales préexistantes

de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux :

- En évitant la multiplicité des matériaux (homogénéité avec les parcelles voisines et avec la construction)
- En cherchant la simplicité des formes et structures.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure de voie pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

En limite séparative : la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques : La hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. En cas de reconstruction à l'identique d'un mur traditionnel en pierres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour atteindre la hauteur d'origine.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits : Les plaques de béton moulé, ajourées ou non, sauf ceux ayant l'aspect de matériaux naturels
Les murs avec une maçonnerie d'aggloméré apparent (parpaing...) Les bâches plastiques et textiles.

L'utilisation du PVC, sauf dans le cas de lisses surmontant un mur maçonné.

Les grillages non doublés de végétation.

ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

L'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en plus du garage éventuel.

Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.5 mètres.

2 place de stationnement 'visiteur' seront réalisées au sein de l'opération.

ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les petits espaces verts en bordure du lotissement seront bâchés et plantés d'essences locales.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à **4 523 m²**.

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m²)	Surface de plancher (en m²)
1	479	388,00
2	1164	942,00
3	514	416,00



4	837	676,00
5	579	469,00

6	1480	1 198,00
7	536	434,00

ANNEXE 1

DISPOSITIF PUISARD & CUVE

