

PA10 – Règlement du Permis d'aménager

Lotissement « Les Terrasses du Golfe »

Modificatif n°1



SELARL NICOLAS ASSOCIES • Porte Océane II, 23 rue du Danemark • 56 400 AURAY

Tél : 02 97 24 12 37 • Fax 02 97 56 22 25 E-mail: auray@sarlnicolas.fr

PA 056116201 0001-001



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 destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, concerne la zone Uc définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Locmariaquer.

Ce présent règlement s'ajoute en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ■■

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Locmariaquer. L'ensemble du terrain loti est cadastré section AL sous les numéros n°84, 85, 86, 87, 89, 279 ou tout autre numéro cadastral délivré par les services du cadastre pour une superficie de 6 885m².

Créé le 15.04.2020 – Modifié le 23.12.2020

L'opération prend le nom de Lotissement « Les Terrasses du Golfe ».

Il sera réalisé en 13 lots privatifs libres.

La répartition des superficies est la suivante :

Superficies privatives	5 344 m ²
Superficie des parties communes	1 541 m ²
Voirie / placettes	724 m ²
Stationnements	60 m ²
Noüe	122 m ²
Espaces verts / Talus	517 m ²
Espace de dépôt des OM	10 m ²
Chemin piéton	108 m ²

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 PLU en vigueur.

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

Aucune disposition complémentaire au PLU en vigueur.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE ■■■■■■

3-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par une entrée sur la route départementale n°781 au Nord-Est de l'opération. Un accès piéton est mis en place au Sud-Est du lotissement et permettra de sécuriser les déplacements.

3-2 Accès aux lots

Les lots seront exclusivement desservis à partir de la voie interne de l'opération.

Conformément au plan de composition, les accès aux lots 1 à 5, 7, 9 à 13 sont imposés. Les lots 6 et 8 sont quant à eux préconisés.

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 desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la route départementale n°781.

Chaque lot possèdera un citerneau situé à l'intérieur 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 aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales issues de son lot et de sa construction édifiée sur celui-ci.

Il **devra** réaliser sur son lot, un puisard d'un volume de 3m³ non étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet.

Il pourra le cas échéant faire précéder ce puisard d'infiltration et régulation par une cuve de récupération d'un volume de 4m³ minimum, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, les toilettes ou plus ... Le trop plein sera ensuite évacué vers le branchement réalisé par le lotisseur. La fourniture, pose et mise en œuvre et toutes sujétions à la mise en place du puisard et de la cuve incombent au propriétaire du lot.

Ce puisard et cette cuve seront enterrés et recouverts de terre végétale (voir annexe 1).

Pour ce dernier, un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau dans le réseau d'eaux pluviales à créer dans la voie de l'opération. Le rejet des eaux pluviales se fera dans la nouvelle mise en place au Sud-Est de l'opération.

4.3 Assainissement Eaux usées

Un réseau collectif de diamètre 200mm en Fonte, sera mis en place dans la voie interne du lotissement et sera dirigé vers le poste de relevage existant sur la parcelle AL 267 au Sud de l'opération.

Un branchement sera mis en place pour chaque lot aux frais du lotisseur.

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

4.4 Electricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension.

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 desservis par un réseau génie civil souterrain et pourront accueillir le passage éventuel des réseaux haut et très haut débit.

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 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.

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 (zones bleues sur le plan).

Les constructions doivent être implantées en limites des voies et emprises publiques ou en retrait d'au moins 3,00m.

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 5,00m par rapport à la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

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 (zones bleues sur le plan).

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade sans pouvoir être inférieure à 1.90 m.

L'abri de jardin devra être implanté en fond d'unité foncière, et pourra se trouver en dehors de la zone constructible (zone blanche) pour tous les lots. Pour les lots 9 à 13, ils devront obligatoirement se trouver en dehors de la zone prévue pour le talus planté (conformément au plan de composition).

Créé le 15.04.2020 – Modifié le 23.12.2020

Les piscines devront être implantées en retrait d'au moins 3,00m par rapport aux limites séparatives.

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 (zones bleues 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	354	182,00
2	328	169,00
3	382	197,00
4	435	224,00
5	543	280,00
6	377	194,00
7	604	311,00
8	453	233,00
9	461	178,00
10	350	157,00
11	344	154,00

12	363	187,00
13	350	180,00

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

La hauteur maximale pour les constructions est fixée comme suit :

- au sommet de la façade : 6m
- à l'acrotère : 6,5m
- au Point le plus haut : 9m

Le niveau du rez-de-chaussée de plain-pied ne devra pas dépasser de plus de 0,30m le niveau du terrain naturel moyen avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux.

La hauteur maximale des annexes (hors abris de jardin) est limitée à 4m.

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.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les annexes seront constituées avec les mêmes matériaux que les constructions principales ou en bardage bois naturel ou en matériaux ayant l'aspect du bois.

Volumétrie :

Les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionale autre que bretonne est à proscrire.

Les volumes seront simples. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs en biais sont à proscrire.

La construction s'adaptera au terrain naturel. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Façades : aspect et composition générale :

Les façades devront être :

- En enduit lisse. Les enduits ne devront pas former un débord par rapport aux encadrements de baies et aux chaînages d'angles,

- En pierres apparentes pour les appareillages en pierres de taille,
- En pierres enduites « à pierre vue » pour les appareillages de moellons non taillés,
- En bois ou en matériaux ayant l'aspect du bois, laissé naturel ou peint,
-

Les enduits et les couleurs devront s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans les environs. Les bardages d'ardoises ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Toiture et couverture :

Les toitures devront être :

- à 2 pentes symétriques ne débordant pas sur les pignons ou de débordement de 20cm maximum,
- monopente,
- courbes, à condition que l'extrados reste inférieur ou égal à 4m,

Les toits-terrasses sont autorisés sous réserve de ne pas représenter plus du tiers de l'emprise au sol de la construction.

Les couvertures devront être :

- En ardoise,
- En zinc patiné,
- Constituées de panneaux solaires,

Les extensions :

Elles devront former un volume général aux proportions équilibrées. Elles devront être traitées soit de manière similaire à la construction existante, soit en bois, soit vitrées (véranda).

Extension d'aspect similaire : Les toits-terrasses sont interdits, les pentes de toitures existantes devront être respectées. Dans le cas où l'extension vient dans la

continuité du volume étendu (plan de façade et hauteur identiques), celle-ci sera couverte de la même façon que le volume étendu. Dans le cas où l'extension forme un volume accolé, les pentes de toiture des extensions pourront être plus faibles que celle de la construction principale. Les couvertures devront être aspect ardoise.

Les lucarnes devront être de proportions verticales, dans le prolongement de la façade.

Leur point le plus haut ne doit pas représenter plus de la moitié de la hauteur verticale du pan de toiture qu'elles éclairent. La longueur cumulée des lucarnes et des châssis de toiture encastrés ne doit pas représenter plus de la moitié de la longueur du faitage du toit qu'elles éclairent.

Extension en bois naturel ou en matériaux ayant l'aspect du bois : les toits-terrasses sont autorisés. Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, les menuiseries, le choix des matériaux et des couleurs. Le même soin sera apporté à l'ensemble des façades.

Les extensions vitrées devront par leur volume, leurs proportions, leurs matériaux, leurs modénatures et leur accrochage au bâti existant être en parfaite harmonie. Une forme géométrique simple, par exemple avec une base carrée ou rectangulaire, pourra être imposée.

11-2 Annexe

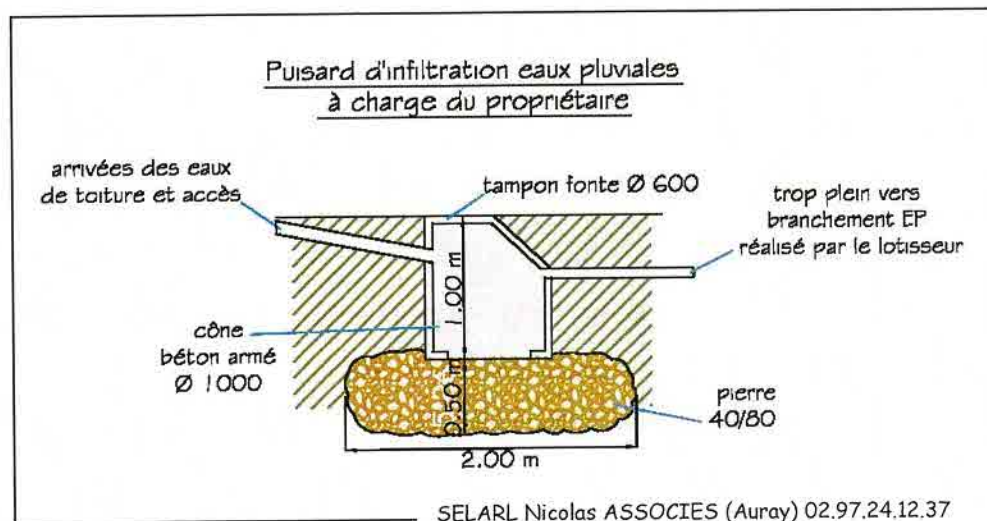
L'annexe est définie comme une construction secondaire accolée ou détachée de la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de celle-ci (garage, piscine, remise, etc.).

Les abris de jardins constituent des annexes, ils sont définis comme tel : petites constructions détachées de

ANNEXE 1

DISPOSITIF PUISARD & CUVE

Procédé obligatoire



Procédé conseillé

