

## PA10 – Règlement du Permis d'aménager

Lotissement « La Lande du Ruisseau I »



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](mailto:auray@sarlnicolas.fr)



## 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 1AUa définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Merlevenez.

Ce présent règlement s'ajoute à celui de la zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme sur lequel d'autres règles figurent.

### B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ■■

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Merlevenez. L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZH sous le numéro n°385p pour une superficie de 6 735 m<sup>2</sup>.

L'opération prend le nom de « Lotissement LA LANDE DU RUISSEAU I ».

Il sera réalisé en 11 lots privatifs libres.

La répartition des superficies est la suivante :

Superficies privatives	5 006 m <sup>2</sup>
Superficie des parties	1 729 m <sup>2</sup>
Voirie et trottoir	625 m <sup>2</sup>
Stationnements	58 m <sup>2</sup>
Noüe	115 m <sup>2</sup>
Espaces verts bâchés	208 m <sup>2</sup>
Espace vert commun (10% d'un seul tenant)	723 m <sup>2</sup>

## 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 à l'exception des lots 1 et 2 réservés aux logements sociaux.

#### 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 deux entrées sur la rue du Pont Glaz.

##### 3-2 Accès aux lots

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

Conformément au plan de composition, les accès aux lots sont préconisés pour les lots n° 1 à 4 et le lot n°10 et les accès aux lots n°5 à 9 et le lot n°11 sont imposés.



## ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ■ ■ ■ ■ ■

### 4.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable.

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

### 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.**

Pour les eaux pluviales, chaque acquéreur devra réaliser sur son lot un dispositif de rétention-régulation d'un volume de 4m<sup>3</sup> étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet dans le réseau à créer dans la voie du lotissement. Il pourra faire précéder ce dispositif d'une cuve étanche d'un volume de 6 m<sup>3</sup> maximum, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus... Une régulation sera mise en place avec rejet dans le réseau à créer sous la voie interne du lotissement. Ce réseau sera raccordé à une noue de rétention et régulation des eaux pluviales associé à un ouvrage étanche de rétention-régulation avant rejet dans le ruisseau qui s'écoule au nord de l'opération.

### 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 qui sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Les eaux seront rejetées dans le réseau existant de la Rue du Pont Glaz à l'Ouest de l'opération. Un branchement sera mis en place pour chaque lot.

Les lots 3, 4, 5, 10 et 11 devront mettre à la charge des acquéreurs dans le cadre du permis de construire, une pompe de refoulement individuelle. Ces eaux seront refoulées jusqu'au regard de visite le plus proche par les tuyaux de refoulement mis en place 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.

### 4.5 Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain.

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

## 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 limite de propriété.

Les annexes et dépendances doivent être implantées à une distance de 3 mètres minimum des voies et de l'emprise publique.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

## 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 doivent être implantées sur au moins une des limites latérales définie dans le plan d'aménagement.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions



Les murs de pierre pré-existants doivent être conservés et entretenus.

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- Sur rue : mur en pierre de 1,50 m maximum ou mur enduit ton clair de 1,00 m surmonté ou non d'un complément de clôture qui devra s'intégrer à son environnement, le tout ne devant pas dépasser 1,50 m, talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ou un grillage rigide de type panneaux soudés d'une hauteur maxi de 1,50 m, doublé d'une haie vive.

- Sur les limites entre propriétés : talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir ou un grillage en panneaux rigides d'une hauteur maxi de 1,50 mètre, doublé ou non d'une haie vive ou claustra ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.

## 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.

Cinq places de stationnements 'visiteurs' seront réalisées au sein de l'opération.

## ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Les plantations existantes n'ont pas de grandes valeurs et seront supprimées pour harmoniser le projet. Elles seront remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Le plan de composition devra prévoir des espaces verts d'un seul tenant correspondant à 10% de la superficie totale du projet.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Le lotissement comporte des espaces verts, talus et noue qui seront engazonnés ou bâché et planté pour certain.

Des arbustes seront plantés dans les espaces verts, le long de la rue du Pont Glaz.

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements enrobés, pavés ou similaire, les surfaces des lots non construites seront

aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc.

## ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à **3 630 m<sup>2</sup>**.

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Surface de plancher (en m <sup>2</sup> )
1	278	200,00
2	204	200,00
3	305	250,00
4	383	280,00
5	454	350,00
6	408	350,00
7	380	350,00
8	812	350,00
9	489	350,00
10	597	450,00
11	1054	500,00

Dans le cas, où le COS, conformément à l'article du PLU en vigueur freinerait le développement ou la constructibilité des lots, il sera toutefois possible conformément à la loi ALUR du 27 mars 2014 de ne pas en tenir compte

