

# PA10 – Règlement du Permis d'aménager

Lotissement « Les Jardins de la Mer »



MAITRE D'OUVRAGE

**PIERREVAL**  
GROUPE

PIERREVAL Aménagement SARL

1, rue Pierre et Marie Curie

SELARL NICOLAS ASSOCIES • Successeur du Cabinet HUIBAN • 13 rue du Sous-Marin Venus • 56 100 LORIENT

Tél : 02 97 21 01 03 • Fax 02 97 64 28 83 E-mail: [lorient@sarlnicolas.fr](mailto:lorient@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.

Il sera remis à chaque acquéreur de lot, une fiche individuelle de lot extraite du plan de composition sur laquelle seront notamment cotées les zones constructibles/ inconstructibles, les lignes d'accroche, les zones d'implantation des façades, les dimensions du lot...

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 NAa définie sur le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Riantec.

Ce présent règlement s'ajoute à celui de la zone NAa du Plan d'Occupation des Sols sur lequel d'autres règles figurent.

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

Créé le 7.08.2018 – Complété le 26.10.2018

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Riantec. L'ensemble du terrain loti est cadastré section BI sous les numéros n° 97, 100, 110, 111, 121 ou tout autre numéro cadastral délivré par les services du cadastre pour une superficie de 21 144 m<sup>2</sup>.

L'opération prend le nom de Lotissement « Les Jardins de la Mer ».

Il sera composé de :

- Parcelles privatives à usage d'habitation, numérotées de 1 à 16 et 18 à 41.
- Parcelle à usage d'habitat collectif destinée aux logements locatifs aidés, numérotée 17.
- Espaces à usage commun : voirie, parking, espaces verts.

La répartition des superficies est la suivante :

Superficies privatives	<b>14 775 m<sup>2</sup></b>
Superficie des parties communes dont :	<b>6 369 m<sup>2</sup></b>
Voirie / placettes	3 005 m <sup>2</sup>
Stationnements	167 m <sup>2</sup>
Espaces verts	3 078 m <sup>2</sup>
Cheminement piéton	94 m <sup>2</sup>
Transformateur électrique projeté	25 m <sup>2</sup>

Les surfaces sont approximatives, elles ne seront définitives qu'après bornage des lots.

## 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 ■■■■■■

Les lots numérotés 1 à 16 et 18 à 41 sont destinés à l'habitat individuel et aux activités compatibles avec l'habitat. Parmi ces lots, six sont de type "abordable" et sont numérotés : 16, 18, 19, 20, 40 et 41.

Le lot numéroté 17 est destiné aux logements collectifs locatifs sociaux. Il est prévu un totale de 16 logements sociaux sur cette opération. La répartition de ces logements sera défini dans le permis de construire.

Les abris de jardins respecteront l'ensemble des dispositions du présent règlement.

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

Aucune disposition complémentaire au POS en vigueur.

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

Aucune disposition complémentaire au POS en vigueur.

## ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

### 3-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par une entrée sur la rue de Kerpunce et une seconde sur la rue de Kerbérenne.

### 3-2 Accès aux lots

Les lots seront intégralement desservis par la voie créée dans le cadre de l'aménagement projeté. L'accès direct aux lots 1 et 41 depuis la rue de Kerpunce est interdit.

Les accès sur la voie seront aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Les acquéreurs devront en outre tenir compte des ouvrages techniques (citerneaux, coffrets...) tels qu'ils seront implantés après réalisation des travaux. L'emplacement de ces divers ouvrages est donné à titre indicatif et non contractuel sur les plans de travaux joints au dossier de demande de Permis d'Aménager. Il pourra être modifié en fonction des contraintes techniques rencontrées en cours de réalisation.

Créé le 7.08.2018 – Complété le 26.10.2018

La position des accès automobiles aux lots et des places de stationnement privatives est figurée sur le plan de composition est imposée.

## 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.

La position des ouvrages techniques figurant sur les plans de travaux est donnée à titre indicatif. Elle pourra être modifiée en fonction des contraintes techniques rencontrées en cours de réalisation.

### 4.1 Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Les branchements seront réalisés par le lotisseur à partir du réseau existant ou créé dans le cadre du lotissement.

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

### 4.2 Assainissement Eaux pluviales

Pour les eaux pluviales, les acquéreurs des lots 1 à 16 et 18 à 41 devront réaliser sur leur lot un puisard d'un volume de **2m<sup>3</sup>** non étanche afin de réguler les eaux pluviales de leur lot avant le rejet dans le réseau à créer dans la voie du lotissement. Il pourra faire précéder ce puisard d'infiltration et régulation d'une cuve de récupération des eaux de pluie.

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

Le trop plein du puisard, après infiltration sera déversé dans le réseau d'eaux pluviales à créer. Ces eaux se rejettent ensuite dans la noue mise en place sur le lotissement au nord de l'opération. Le trop plein de la noue sera dirigé vers la rue de Kerberenne par la parcelle BI 166.

La fourniture, pose et mise en œuvre et toutes sujétions à la mise en place du puisard et de la cuve incombe au propriétaire du lot.

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

Les travaux nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales des lots et de leurs constructions, devront être réalisés dans une période de six mois à compter de la fin de l'édification du bâtiment.

Les eaux pluviales issues des constructions et des aménagements réalisés dans le lot 17 devront être gérées par un équipement adapté aux besoins de

rétenion. Le trop plein pourra ensuite être déversé dans le collecteur d'eaux pluviales du lotissement.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 4.3 Assainissement Eaux usées

L'acquéreur aura à sa charge les travaux nécessaires au raccordement de sa construction au réseau d'eaux usées du lotissement, par l'intermédiaire du regard siphonide individuel posé par le lotisseur.

Tout autre système de traitement des eaux usées, ainsi que leur rejet et celui des eaux vannes au terrain naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

L'attention des acquéreurs est attirée sur la détermination du niveau de plancher bas des rez-de-chaussée des constructions dont l'altitude devra impérativement tenir compte de l'obligation de raccordement au regard siphonide construit en attente tout en respectant les prescriptions relatives à la hauteur du niveau fini du rez-de-chaussée.

#### 4.4 Electricité

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

L'alimentation des constructions à partir des branchements réalisés par le lotisseur se fera à la charge des acquéreurs par l'intermédiaire des coffrets intégrés dans les clôtures et accessibles à tout moment et des citerneaux.

#### 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.

#### 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 de la construction principale et de ses éventuelles extensions se fera à l'intérieur de la zone constructible et devra respecter les aspects réglementaires des accroches et zones définies au plan de composition.

L'implantation des abris de jardin n'est pas autorisée en limite de voie.

Seuls les carports sont autorisés en limite de voie, en dehors de la zone constructible de chaque lot.

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

L'implantation de la construction devra respecter les contraintes et les accroches imposées sur le plan de composition.

Les abris de jardin devront obligatoirement être implantés en limite de fond de lot sur l'une des limites séparatives latérales mais à une distance minimale de 2.00 de la voie. Ils pourront être implantés en dehors de la zone constructible définie au plan de composition.

#### 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.

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

L'emprise au sol totale des constructions est de **9 071m<sup>2</sup>**

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Emprise au sol (en m <sup>2</sup> )
1	320	183,00
2	309	177,00

3	307	176,00
4	307	176,00
5	338	193,00
6	365	209,00
7	481	275,00
8	345	197,00
9	345	197,00
10	345	197,00
11	345	197,00
12	345	197,00
13	303	173,00
14	306	175,00
15	316	181,00
16	395	226,00
17	1714	1 600,00
18	308	176,00
19	292	167,00
20	303	173,00
21	315	180,00
22	345	197,00
23	320	183,00
24	300	172,00
25	310	177,00
26	364	208,00
27	351	201,00
28	388	222,00
29	318	182,00
30	286	164,00
31	296	169,00

32	300	172,00
33	372	213,00
34	322	184,00
35	326	187,00
36	300	172,00
37	333	191,00
38	292	167,00
39	268	153,00
40	271	155,00
41	309	177,00

La surface d'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 12m²

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

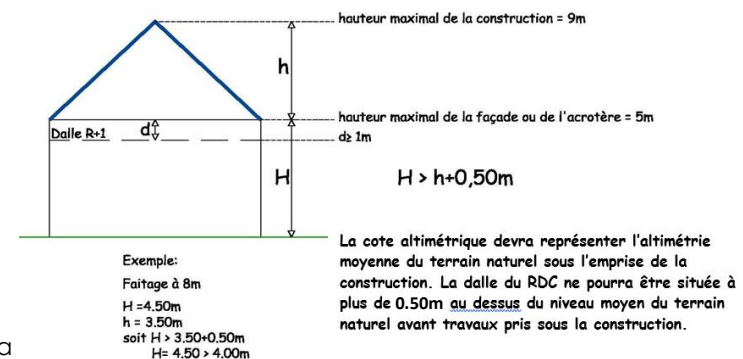
La hauteur maximale des constructions autorisées, mesurées :

- au faîtage ou au point le plus haut (bâtiment principal) : 9.00m

- à l'acrotère ou plan vertical de la façade (bâtiments annexe, dépendances, éléments de liaison) : 5.00m maximum

Gabarit des lots libres R+1 avec  $H > h+0,50m$  conformément au schéma ci-dessous. Ceci ne s'applique pas pour le lot 17.

Pour le lot 17, il n'y a pas de règle complémentaire à celle du document d'urbanisme en vigueur.



## 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 (privilégier les teintes claires).

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

Le volume principal des constructions sur les lots libres sera au minimum de 60% de l'emprise au sol du total



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

Le lotissement comporte 41 lots, comme précisé au règlement du POS, l'opération comporte 15% de la superficie du terrain intéressé, d'espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminement piétons...).

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements 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 **9 861 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	320	188,00
2	309	181,00
3	307	180,00
4	307	180,00
5	338	198,00
6	365	214,00
7	481	282,00
8	345	202,00

9	345	202,00
10	345	202,00
11	345	202,00
12	345	202,00
13	303	178,00
14	306	180,00
15	316	185,00
16	395	232,00
17	1714	2 200,00
18	308	181,00
19	292	171,00
20	303	178,00
21	315	185,00
22	345	202,00
23	320	188,00
24	300	176,00
25	310	182,00
26	364	214,00
27	351	206,00
28	388	228,00
29	318	187,00
30	286	168,00
31	296	174,00
32	300	176,00
33	372	218,00
34	322	189,00
35	326	191,00
36	300	176,00
37	333	195,00

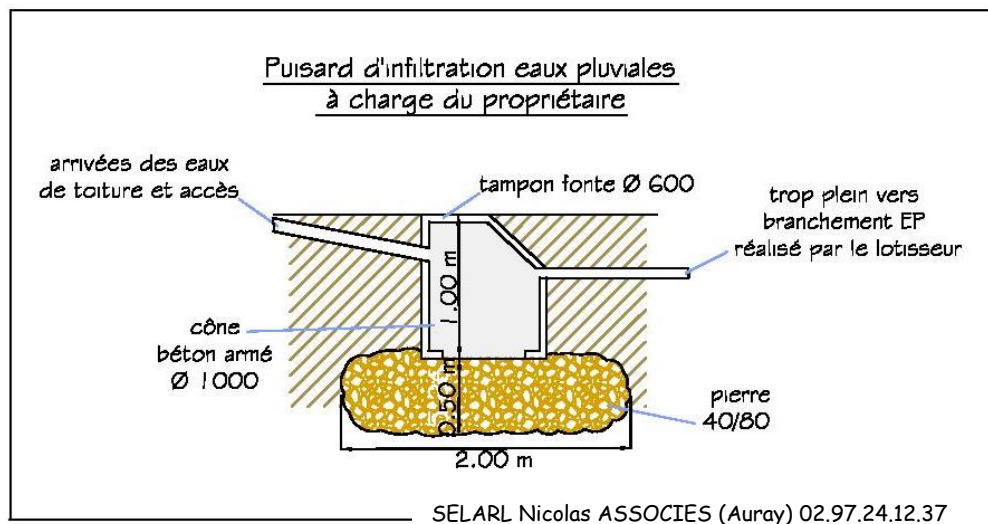
38	292	171,00
39	268	157,00
40	271	159,00
41	309	181,00



## ANNEXE 1

### DISPOSITIF PUISARD & CUVE

#### Procédé obligatoire



#### Procédé conseillé

