

SELARL NICOLAS ASSOCIES

7 Rue Neuve • 56240 PLOUAY

Tél. : 02 97 33 30 35 • Fax 02 97 33 12 04

E-mail: plouay@sarlnicolas.fr



Commune de KERVIGNAC
Saint Antoine – Le Porzo

PA10
Règlement
Du permis d'aménager

«Domaine de Plou Vénéac »

SARL DELAURE

MODIFICATIF N°1



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 à habitation individuelle, concerne la zone Uba définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Kervignac.

Ce présent règlement s'ajoute à celui de la zone Uba 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 Kervignac. L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZD sous les numéros n°353p, 354, 355p, 356, 357p, 358, 359p et 360 pour une superficie de 25 499m².

L'opération prend le nom de « Lotissement Domaine de Plou Vénéac »

Il sera réalisé en 51 lots privatifs libres et en 2 tranches :

- Tranche 1 : Lot n°1 à 35
- Tranche 2 : Lot n°36 à 51

La répartition des superficies est la suivante :

Superficies privatives	18 995 m ²
Superficie des parties communes dont :	6 504 m ²
Voirie et emplacement conteneur	2 260 m ²
Placette	932 m ²
Stationnements	495 m ²
Chemin piéton	664 m ²
Noues	1 050 m ²
Espaces verts	720 m ²
Talus	383 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 à l'exception du lot n°44 réservé aux logements aidés qui pourront supporter 8 à 12 logements aidés sur l'emprise de son lot.

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 Route de Mané Braigno.

3-2 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération sauf pour :

- les lots n°1 et 44 auront leurs accès directement sur la Route de Mané Braigno,
- les lots 2, 3 et 4 auront leurs accès sur la route du Petit Bois.

Les accès aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots du lotissement.

3-3 Bouclage de la voirie provisoire

Afin d'assurer le ramassage individuel des OM, un bouclage de voirie provisoire sera mis en place dans la première tranche. Ce dernier sera supprimé lors de la réalisation de la seconde tranche.

3-4 Voirie partagée

La voirie partagée de 5m pourra par endroit être rétrécie à 3m50 en fonction de l'étude d'éclairage faite et selon la proposition des mâts, pour des questions de sécurité et de protection du matériel. Ces rétrécissements ne feront pas l'objet d'un modificatif.

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 puisard d'un volume de 4 m³ non 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 puisard d'infiltration et régulation d'une cuve étanche d'un volume de 6 m³ maximum, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus...

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

Pour ces derniers, 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 interne de l'opération ou dans les noues. Ces eaux se

rejetteront ensuite dans la noue au Sud-Est de l'opération puis seront rejetées dans le fossé existant par l'intermédiaire d'un ouvrage de régulation.

Un regard de branchement sera mis en place pour chaque lot.

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 rejetteront dans le réseau collectif qui sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Elles seront rejetées ensuite dans le réseau existant au Sud-Est de l'opération.

Un branchement sera mis en place pour chaque lot.

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 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.

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.

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot à l'exception du lot n°44 réservé aux logements aidés qui pourront supporter 3 à 6 logements aidés sur l'emprise de son lot.

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

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 lots 9, 10 et 12 ne pourront réaliser sur leur parcelle qu'une habitation de plain-pied, aucun étage ne sera autorisé.

Si la construction est implantée en retrait, la limite entre l'espace privé et public devra être matérialisée au sol, au minimum par une rangée de pavés ou un muret de pierre.

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

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).

Toutes constructions en bois ou bardage bois ou tout autre bardage devront réaliser un mur de soutènement en béton ou parpaing enduit de 30cm au-dessus du terrain naturel afin d'assurer une bonne étanchéité de l'habitation.

L'obligation d'accroche du pignon privatif de la construction (triangle violet sur le plan de composition) devra être respectée.

L'obligation d'accroche en mitoyenneté (triangle rose sur le plan de composition) devra être respectée. Les constructions principales ou annexes peuvent être implantées en limites séparatives. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1m50 de ces limites.

Pour tout recul inférieur à 1m90, les ouvertures autres que les vitres fixes translucides et les orifices de ventilation sont interdits.

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

Aucune disposition complémentaire au PLU en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la superficie totale du lot.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale pour les constructions est fixée comme suit **pour les lots 1 à 8, 11, 13 à 51** :

- à l'égout de toiture : 8.5m
- à l'acrotère : 7m
- au faîtage ou point le plus haut : 11m aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions accolées.

La hauteur maximale pour les constructions est fixée comme suit **pour les lots 9, 10 et 12** :

- à l'égout de toiture : 3m
- à l'acrotère : 3m
- au faîtage ou point le plus haut : 4.50m aussi bien pour les constructions principales que pour les extensions accolées.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez de chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

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.

11-2 Annexes indépendantes

Les annexes indépendantes seront constituées de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité. Elles seront couvertes à une ou deux pentes et recouvertes par un matériau de teinte identique à celle de la construction principale (à l'exclusion des tôles et des parpaings nus). Leurs surfaces ne pourront excéder 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3.50m.

11-3 Les caves et sous-sols sont autorisés

Les caves et sous-sols sont autorisés, mais, l'évacuation des eaux de ruissellement, d'infiltration, de sources et autre, reste à la charge du pétitionnaire.

11-4 Les Clôtures

Les clôtures devront obéir aux règles ci-dessous mais ne sont pas obligatoire :

Si elles sont prévues, elles devront figurer au permis de construire. Ultérieurement, elles devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la commune.

Toutes clôtures et portails devront être intégrés et représentés dans le permis de construire, toute modification devra faire l'objet d'une demande de permis de construire modificatif.

Dans le cas où les clôtures seront réalisées ultérieurement, une demande de déclaration préalable devra être déposée en mairie.

En cas de soutènement en limite de propriété, la hauteur de soutènement plus clôture ne pourra pas dépasser les hauteurs maximum prévues ci-dessous. Le mur de soutènement sera enduit et peint dans le ton de la façade principale.



Muret traditionnel avec plantes grimpantes.



Muret récent doublée d'une haie à fleurs.



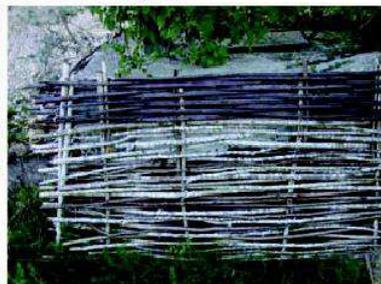
Muret doublé d'une palissade à claire-voie en piquets de châtaignier.



Clôture en bois à claire-voie doublée d'une haie.



Clôture rustique en bois.



Ces tiges entrecroisées masquent un mur disgracieux en parpaings.

Clôture sur rue

- les talus existants et les haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- les grillages simples sur poteaux métalliques, insérés dans une double haie vive (aux essences variées à floraisons étalées dans l'année, afin d'éviter la monotonie des clôtures), ou en bois d'une hauteur maximale de 1.50m au dessus du sol naturel,
- les murets en pierre d'une hauteur maximale de 1.00m, doublés ou non d'une haie végétale (aux essences variées à floraisons étalées dans l'année, afin d'éviter la monotonie des clôtures), surmonté éventuellement d'une lisse, l'ensemble ne devant pas excéder 1.50m de hauteur,

Clôture en limite séparative ou fond de parcelle

- les talus existants et les haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- les grillages simples sur poteaux métalliques, insérés dans une double haie vive (aux essences variées à floraisons étalées dans l'année, afin d'éviter la monotonie des clôtures), ou en bois d'une hauteur maximale de 1.80m au-dessus du sol naturel,

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 couvert éventuel. Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.5 mètres. Le lot 44 destiné au logement social devra comporter au moins 1 place par logement.

33 places de stationnements 'visiteurs' seront réalisées au sein de l'opération dont une place P.M.R. Elles seront réalisées en matériaux drainants (tel que pavages, dalles alvéolées...)

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 petits espaces verts proches des stationnements seront bâchés et plantés ou bâchés avec paillage et plantés.

L'ensemble des talus sera bâché et planté de plantes rampantes, arbustes ...

Les grands espaces verts et les noues seront engazonnés et plantés d'arbres. Un alignement d'arbres fruitiers sera créé le long de la noue et du chemin piéton au Sud-est du lotissement. Le nombre d'arbres à planter identifiés sur le plan de composition est d'environ 80.

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.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 30% au moins de leur surface.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à **19 118 m²**. Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m ²)	Surface de plancher (en m ²)
1	389	392,00
2	347	349,00
3	392	395,00
4	377	380,00
5	348	350,00
6	372	375,00
7	331	333,00

8	339	341,00
9	349	351,00
10	437	440,00
11	550	554,00
12	486	489,00
13	327	329,00
14	331	333,00
15	345	347,00
16	329	331,00
17	321	323,00
18	367	369,00
19	322	324,00
20	315	317,00
21	309	311,00
22	306	308,00
23	291	293,00
24	335	337,00
25	320	322,00
26	308	310,00
27	311	313,00
28	313	315,00
29	316	318,00
30	324	326,00
31	359	361,00
32	398	401,00
33	339	341,00
34	313	315,00
35	315	317,00
36	306	308,00
37	306	308,00
38	306	308,00
39	348	350,00
40	314	316,00
41	357	359,00
42	280	282,00
43	314	316,00
44	1519	1 529,00
45	380	383,00
46	332	334,00
47	368	371,00
48	340	342,00
49	320	322,00
50	475	478,00
51	499	502,00

