

PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE DE LOCTUDY

Le Domaine de Briemen 2

reçu le 29/06/2023

PA 0291352300002

PA10 / REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

Art. R. 442-6 a du code de l'urbanisme



NICOLAS
associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS

Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE DE LORIENT

13 rue du Sous-Marin Vénus

56100 LORIENT

Tél : 02 97 21 01 03

Email : lorient@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM



PA 0291352300002

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, concerne la zone 1AUB définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Loctudy. Ce règlement s'ajoute en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

SECTION 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Loctudy.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section AB sous le numéro n°88p ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie d'environ 8 565 m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de « Le Domaine de Briemen 2 ». Elle sera réalisée en 12 lots : 11 lots libres

et 1 macro-lot destiné pour accueillir des logements aidés.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	6 633 m²
• Lots libres	4984 m ²
• Macro-lot social	1 649 m ²
Superficie des parties communes dont :	1932m²
• Voirie / Placette	847 m ²
• Stationnement	97 m ²
• Espaces verts	439 m ²
• Noue	139 m ²
• Chemin piéton	131 m ²
• Talus plantés	266 m ²
• Espace de dépôt OM	13 m ²

SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES

EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot à l'exception des lots n°10 destinés à accueillir des logements sociaux et aidés, qui pourra supporter plusieurs logements sur l'emprise de son lot .

SECTION 3 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales, calculée à partir du terrain, est fixée comme suit R+1+c, soit:

R (rez de chaussée) = 4m maximum

Etage (quand il existe) = 3m maximum

La hauteur du bâtiment à l'égout du toit ou à l'acrotère est limitée à 7m.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 5m au faitage.

Ces hauteurs sont calculées par rapport au niveau de la voie publique ou privée au droit de la construction.

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

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues et violettes sur le plan de composition).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues et violettes sur le plan de composition).

Les constructions principales lorsqu'elles présentent une façade ou un pignon en limite séparative de moins de 10m de long, peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 2.00 mètres.

Pour les constructions dont la façade ou le pignon est supérieur à 10 mètres de long, l'implantation en limite séparative est interdite. Elles devront donc avoir un recul d'au moins 2.00 mètres.

Un recul de 3m pourra être imposé dans le cas où il

existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il est préférable de conserver.

Les annexes pourront s'implanter en zone blanche au plan de composition. Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2m.

ARTICLE 8 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

8-1 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 constructions à vocation d'habitation devront respecter les dispositions suivantes :

- la toiture sera à deux pans entre 40° et 50° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité ou une toiture mono-pente supérieure à 8,75% (5°),
- des toitures à faibles pentes ou terrasses sont admises, dans la mesure où elles ne dépassent pas 40% de la surface des toitures de l'habitation. Elles sont aussi admises pour des annexes non habitables.
- les rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0m30 du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux,
- les toitures seront en ardoise, d'aspect ardoise, en chaume, en zinc, bac acier à joint debout. Les

toitures en membrane pvc ou équivalent sont admises uniquement sur les toits terrasses.

Sont interdits :

- Les les toitures à quatre pans ;
- Les coffres de volets roulants extérieurs.

8-2 Les caves et sous-sols sont autorisés

Cependant, le pétitionnaire gèrera 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.

8-3 Annexes

Les annexes sont définies comme des constructions à caractère accessoire et non habitable.

Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune et / ou de récupération sont interdites.

8-4 Les Clôtures

Les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) ainsi que les murs, murets de qualité seront conservées, entretenues, voire régénérées si besoin. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées elles devront faire l'objet d'une déclaration préalable et devront obéir aux règles suivantes :

Les clôtures sur voies et emprises publiques :

- D'une haie végétale constituée d'essences variées, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur

sombre d'une hauteur maximale de 1,50 m (par rapport à la rue). La haie sera plantée à au moins 50 cm de la limite parcellaire et ne devra pas excéder une hauteur de 1.50m.

Exemples de grillage doublé de végétation



Les clôtures en limites séparatives :

- D'une haie végétale constituée d'essences variées, doublée ou non d'un grillage métallique de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80 m (par rapport au terrain naturel). La haie sera plantée à au moins 50 cm de la limite parcellaire et ne devra pas excéder une hauteur de 1.80m.
- D'un talus planté, constitué d'essences variées, d'une hauteur maximale de 1,80m.
- D'une clôture bois, d'une hauteur maximale de 1,80 m (par rapport au terrain naturel) éventuellement doublée d'une haie végétale constituée d'essences variées. La haie sera plantée à au moins 50 cm de la limite parcellaire et ne devra pas excéder une hauteur de 1.80m.

Les clôtures devront se trouver en arrière des talus et

devront respecter les hauteurs définies en fonction des limites.

Les clôtures suivantes sont interdites sur toutes les limites :

- Les murs en briques agglomérées d'aspect ciment non enduits,
 - les plaques d'aspect béton supérieures à 50cm,
- Tous les types de clôtures constituées de plaque opaque, tôle ondulée, les projets de clôtures occasionnant un problème de visibilité au regard de la sécurité routière.

ARTICLE 9 - TRAITEMENT DES ESPACES NON CONSTRUITS

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 10 - ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI, PAYSAGER OU ENVIRONNEMENTAL PROTÉGÉS

La végétation existante sera conservée et complétée par de nouvelles plantations pour renforcer la présence végétale dans le tissu urbain.

Les talus, arbres et haies existantes en limite périmétrique devront être conservés et entretenus par les acquéreurs. Il ne sera pas autorisé de les supprimer, sauf si une étude le justifie.

Les lots concernés par des haies/talus à protéger devront impérativement les conserver et les entretenir. Ils ne devront pas être supprimés.

Conformément au PLU, l'opération doit comporter 30% minimum d'espaces verts soit 2570m², tant sur les espaces publics que sur les espaces privés.

Les espaces publics comportent 844 m² d'espaces verts, ainsi les espaces privés devront en comporter 1726m². Cette surface est répartie comme suit sur chacun des lots :

N°de lot	Superficie (m ²)	Surface Espaces verts (m ²)
1	526	137,00
2	593	154,00
3	448	117,00
4	410	107,00
5	407	106,00
6	506	132,00
7	439	114,00
8	400	104,00
9	408	106,00
10	1649	429,00
11	397	103,00
12	450	117,00

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.

SECTION 4 - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 11 - ACCÈS ET VOIRIE

3-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par le lotissement privé «Le domaine de Briemen 1» à l'Ouest.

PA 0291352300002

3-2 Accès aux lots

L'ensemble des lots seront desservis à partir des voies internes de l'opération.

Conformément au plan de composition, les accès aux lots sont imposés.

ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

L'acquéreur devra aménager, à sa charge, 1 place de stationnement pour les voitures à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

Le lot 10 devra quant à lui prévoir sur l'emprise de son lot 1 place de stationnement par logement.

Cette place aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.5 mètres. Elle devra prendre en considération les niveaux de voirie et être constituées en matériaux drainant.

ARTICLE 13 - 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.

13.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable en attente sur l'opération privée «Le domaine de Briemen 1» à l'Ouest de l'opération. Chaque lot possédera 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.

13.2 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 eaux pluviales des lots individuels seront collectées et interceptées à la parcelle. L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales issues de son lot et de sa construction édifiée sur celui-ci. Il n'y a donc pas de puisard imposé. La technique de gestion est laissée libre à l'acquéreur, cependant les eaux pluviales ne devront pas être raccordées sur le réseau pluvial interne à l'opération.

Les eaux pluviales du macro-lot seront gérées individuellement à la parcelle par un dispositif de rétention-infiltration de type 'puisard', noue, ou tout autre méthode d'infiltration des eaux pluviales. Le choix de la technique et la mise en œuvre incombe au propriétaire du lot. Le dispositif sera dimensionné pour une pluie de retour 10 ans. Le trop-plein issu des pluies supérieures à la décennale devra être orienté vers l'attente pluviale mise en place par le lotisseur. Il pourra faire précéder ce dernier par une cuve de récupération étanche, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus... Pour le Macro-lot il devra être mis en place un puisard d'un volume de 15m³.

Les eaux pluviales interceptées par les espaces

communs seront collectées par des grilles et dirigées une canalisation de collecte des eaux pluviales. Elles seront ensuite dirigées vers des noues équipées d'un massif drainant pour un volume utile minimum de 20 m³.

La zone de rétention-infiltration est dimensionnée pour un objectif de 'zéro rejet' au milieu superficiel pour une pluie d'occurrence décennale. Ainsi l'impact au milieu superficiel sera nul. Un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus vers le réseau pluvial existant dans la noue prévue à cet effet au lotissement privé attenant 'Le Domaine de Briemen 1'.

13.3 Assainissement Eaux usées

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

Un réseau collectif de diamètre 200mm en PVC, sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Le rejet se fera dans le réseau existant en attente sur le lotissement privé «Le Domaine de Briemen» à l'Ouest 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.

L'opération est grévée de servitudes de passage pour les réseaux d'eaux usées :

- sur le lot 2 au profit de la parcelle AB n°120,
- sur le lot 3 au profit des parcelles AB n°96 et 98,
- sur le lot 6 au profit de la parcelle AB n°106.

PA 0291352300002

**ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

13.4 Electricité

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

Chaque lot possédera 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.

13.5 Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et devra accueillir le passage des réseaux haut et très haut débit conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

Chaque lot possédera 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.

Les coffrets techniques seront intégrés dans un muret en pierre sèche ou en parpaings enduits, ou recouvert d'un parement bois, mais devront rester accessibles à tout moment. Ces murets seront réalisés par les acquéreurs.

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 15 - SURFACE DE PLANCHER

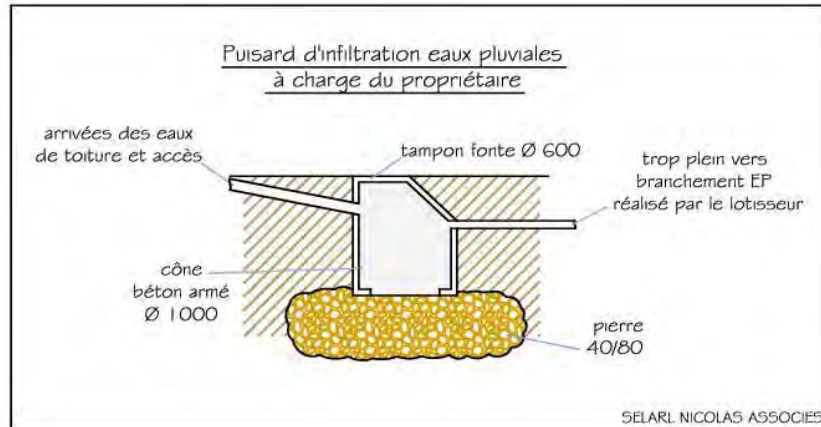
La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 3 950 m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	526	250,00
2	593	250,00
3	448	250,00
4	410	250,00
5	407	250,00
6	506	250,00
7	439	250,00
8	400	250,00
9	408	250,00
10	1649	1 200,00
11	397	250,00
12	450	250,00

ARTICLE 14 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS

PROCEDE OBLIGATOIRE



Procédé conseillé

