

PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE BANNALEC

Lotissement « Le Clos des Genêts»

PA10 / RÈGLEMENT DU PERMIS D'AMÉNAGER

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



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 pour de l'habitation individuelle, concernant la zone 1AUhb définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bannalec.

Ce 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 Bannalec.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section F sous le numéro n°1181, ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie de 7 262m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom «Le Clos des Genêts».

Elle sera réalisée en 12 lots numérotés de 1 à 12.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	5 129 m ²
Superficie des parties communes dont :	2 133 m ²
• Voirie/Placette	910 m ²
• Stationnements	73 m ²
• Noues	363 m ²
• Espaces verts	737 m ²
• Cheminement piéton	50 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

La zone 1AUhb correspond à un secteur d'urbanisation, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

La réunion de lots est interdite.

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot à l'exception du lot 6 réservés aux logements sociaux qui pourront supporter plusieurs logements sur l'emprise de leur lot.

ARTICLE 1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par la rue du Belombra à l'Ouest et par un accès au Sud-Ouest rejoignant la rue

de Kerlagadic.

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 sont indiqués pour l'ensemble des lots.

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 existant situé sous la rue du Belombra, à l'Ouest de l'opération.

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 directement au réseau public d'adduction d'eau.

Chaque lot disposera d'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

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 obligatoirement réaliser un puisard non étanche d'un volume de 3.00 m³.

Ce puisard pourra être précédé par une cuve de récupération étanche, 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 incombe au propriétaire du lot.

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

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

Pour ce dernier, un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau vers le branchement réalisé par le lotisseur ou rejeté dans l'une des noues de l'opération.

Un regard de branchement sera mis en place pour chaque lot. Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

4.3 Assainissement Eaux usées

Pour les eaux usées, elles se rejettent dans le réseau collectif qui sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Ces eaux seront rejetées dans le réseau existant situé sous la rue du Belombra à l'Ouest de l'opération via un poste de refoulement.

Un regard de branchement sera installé pour chaque lot sur le domaine commun.

4.4 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.

4.5 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. Si, pour des nécessités techniques justifiées, ces ouvrages devaient être déplacés, les acquéreurs auront la possibilité de le demander avant les travaux et à leurs frais exclusifs. En revanche, les accès étant imposés, il ne sera pas possible de les déplacer.

Les coffrets techniques seront intégrés dans un muret mais devront rester accessibles à tout moment. Ces murets seront réalisés 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 et les cotes des terrains ne seront définitives qu'après bornage des lots.

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

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition :

- bleu pour les lots libres de constructeur
- mauve pour les lots destinés aux logements sociaux

Les zones blanches ne sont pas constructibles afin de préserver le voisinage et de préserver le bois, les talus existants et de respecter le pourcentage d'espaces verts imposé au PLU.

Les constructions principales devront respecter les zones d'accroche définies sur le plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition :

- bleu pour les lots libres de constructeur
- mauve pour les lots destinés aux logements sociaux

Les zones blanches ne sont pas constructibles afin de préserver le voisinage et de préserver le bois, les talus existants et de respecter le pourcentage d'espaces verts imposé au PLU.

L'obligation d'accroche de la construction (une partie de la construction principale ou d'une annexe significative rattachée, sur au moins 6m), en limite séparative prévue au plan de composition (triangle rouge) devra être respectée.

Les annexes ou dépendances doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 m.

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

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition :

- bleu pour les lots libres de constructeur
- mauve pour les lots destinés aux logements sociaux

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUhb, le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière est de 70% d'après le PLU de la commune.

Chaque lot peut accueillir un abri de jardin de 12 m² maximum.

Le CES se répartit conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (m ²)	CES (m ²)
1	451	383,00
2	390	331,00
3	402	342,00
4	409	347,00
5	413	351,00
6	451	383,00
7	567	482,00
8	344	292,00
9	396	336,00
10	446	379,00
11	446	379,00
12	414	352,00

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculées à

partir du terrain naturel est fixée de la manière suivante :

- Constructions principales ou constructions : 12m
- accolées à la construction principale : 9m

ARTICLE 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11-1 Constructions

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Les volumes devront présenter un plan rectangulaire très prononcé pour le bâtiment principal, auquel peuvent venir se rajouter des volumes secondaires de façon perpendiculaire ou en continuité
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50m du terrain naturel.
- Si des systèmes de captation de l'énergie solaire sont installés, à l'instar des châssis de toit, ils seront intégrés à la toiture ou à la façade dans la mesure du possible. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

- Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

En tous secteurs, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11-2 Les caves et sous-sols sont interdites

11-3 Annexe et dépendances

Une annexe est une construction accolée à la construction principale.

Une dépendance est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Les abris de jardin seront réalisés en bois. Leurs emprises au sol sont limitées à 15m².

Les constructions annexes, telles que clapiers, poulaillers, abris, remises... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

11-2 Les Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles devront obéir aux règles ci-dessous :

Les clôtures sur voies et emprises publiques pourront être constituées:

- D'un muret enduit dans la teinte de la construction (privilégier les teintes claires) ou de moellons, d'une hauteur de 1.40m maximale (par rapport au terrain naturel), éventuellement surmonté ou doublé d'un dispositif de clôture, le tout ne dépassant pas la hauteur de 1m50. Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale constituée d'essences variées, côté intérieur du lot, d'une hauteur maximale de 1.50m.

- D'une haie végétale constituée d'essences variées, doublée ou non d'un grillage discret (privilégier les teintes sombres) d'une hauteur maximale de 1,50 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 1.50m.

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées:

- D'un muret enduit dans la teinte de la construction (privilégier les teintes claires) ou de moellons, d'une hauteur de 1m maximale (par rapport au terrain naturel), éventuellement surmonté ou doublé d'un dispositif de clôture, le tout ne dépassant pas la hauteur de 1m80. Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale constituée d'essences variées, côté intérieur du lot, d'une hauteur maximale de 1.80m.

- D'une haie végétale constituée d'essences variées, doublée ou non d'un grillage discret (privilégier les teintes sombres) d'une hauteur maximale de 1,80 m.

ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

L'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement pour les voitures à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en plus du garage éventuel, à l'exception du lot 6 qui

devra aménager, à sa charge, 1 place de stationnement par logement.

Ces places seront à prévoir lors du permis de construire. Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2,5 mètres soit 5m x 5m ou 10m x 2,50 m. Ces places devront prendre en considération les niveaux de voirie.

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

ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus plantés existants seront conservés et devront être entretenus par les acquéreurs.

En dehors des accès au garage et à l'habitation, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément et devront être perméables: allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc.

Conformément au PLU, chaque lots devra respecter le coefficient d'imperméabilisation maximum sur l'ensemble du périmètre et le pourcentage d'espaces verts imposés et répartis dans le tableau ci-dessous.

N° de lot	Superficie (en m ²)	surface imperméabilisée maximale (en m ²)	Réalisation d'espaces verts (en m ²)
1	451	260,37	90,00
2	390	225,16	78,00
3	402	232,08	80,00
4	409	236,13	82,00
5	413	238,44	83,00
6	451	260,37	90,00

7	567	327,34	113,00
8	344	198,60	69,00
9	396	228,62	79,00
10	446	257,49	89,00
11	446	257,49	89,00
12	414	239,01	83,00

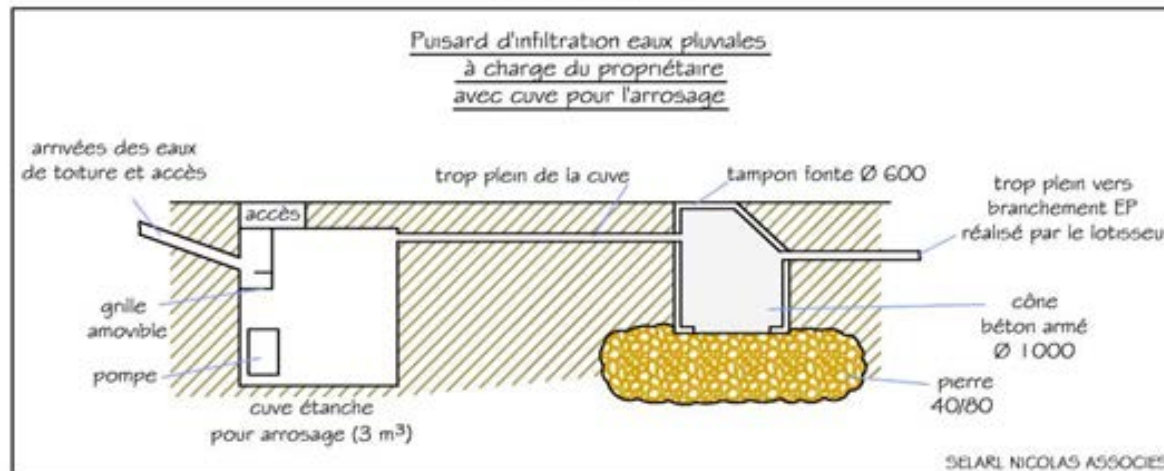
ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 3 900m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	451	300,00
2	390	300,00
3	402	300,00
4	409	300,00
5	413	300,00
6	451	600,00
7	567	300,00
8	344	300,00
9	396	300,00
10	446	300,00
11	446	300,00
12	414	300,00

Procédé conseillé



Procédé obligatoire

