

 <p>LE FOYER D'ARMOR 21 rue Jules Le Grand 56100 LORIENT</p> <p>N/Réf : 24911 Commune de CONCARNEAU « Les Rossignols » Cadastré section ZT n°346</p>	PA .10
<u>RÈGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER</u>	

Objet et champs d'application

Le présent règlement fixe les règles particulières de servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement (périmètre défini sur le plan de composition joint).

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la note de présentation, du règlement, du programme des travaux et du cahier des charges s'il existe.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Se référer au PLU en vigueur.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol admise sous condition

Se référer au PLU en vigueur.

Mentions complémentaires :

Le présent règlement s'applique au permis d'aménager situé : Commune de CONCARNEAU– Lieu-dit : Kérandon sur la parcelle ZT n° 346. Le permis d'aménager est situé sur la commune de CONCARNEAU qui est pourvue d'un PLU approuvé (zone Ubc).

Les prescriptions du présent règlement reprennent dans sa totalité le règlement de la zone Ubc du PLU. Le permis d'aménager est constitué de 4 lots libres. La réunion de deux lots est interdite.

Article 3 : Accès et voiries

Le permis d'aménager sera desservi à partir de la voie départementale au Sud par un accès en impasse dans la parcelle.

La voie structurante principale Nord/Sud aura une emprise globale de 5.50 m afin d'offrir une voie partagée mixte. Les accès conseillés figurent au PA.4. Des zones de parking sont à prévoir au sein de chaque lot (voir article 12).

Tout changement de la position des accès devra recevoir l'accord de l'aménageur ; les frais éventuels (administratifs, techniques, ...) seront supportés par l'acquéreur. Un seul accès des véhicules sera autorisé par lot et aucun accès depuis la route départementale ne sera autorisé.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les lotis devront se brancher à leurs frais aux différents réseaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur. Lors de la demande de permis de construire, l'acquéreur devra justifier de la possibilité de raccorder l'habitation projetée aux réseaux existants.

Chaque acquéreur devra vérifier l'implantation des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation de sa construction en conséquence, notamment l'implantation altimétrique pour les réseaux gravitaires. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur sous réserve de l'accord de l'aménageur.

A - alimentation en eau

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

Chaque lot sera équipé d'un branchement nu, environ à 1m à l'intérieur des lots.

Les branchements en PEHD \varnothing 25mm seront équipés de citerneaux installés par les acquéreurs munis de rail inox, robinet avant compteur et clapet antipollution.

Les compteurs seront installés par les acquéreurs en limite privative sur les lots après avoir fait les démarches nécessaires auprès de CCA.

B – assainissement

Il est précisé que les réseaux d'assainissement d'eaux pluviales et d'eaux usées ne sont pas étudiés pour desservir les caves et les sous-sols.

Les acquéreurs s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet le raccordement aux réseaux existants.

1 – eaux usées :

Les eaux usées devront être conduites gravitairement vers le tabouret de branchement gravitaire construit au droit du lot.

Les acquéreurs devront justifier la faisabilité de ce raccordement gravitaire lors de l'élaboration de leur permis de construire. A défaut, ils prévoient un système de refoulement à leur frais.

2 – eaux pluviales :

Les eaux pluviales générées sur les lots 1, 2 et 4 issues de l'imperméabilisation devront être gérées par les acquéreurs grâce à des puisards individuels dont le dimensionnement sera détaillé dans la demande de permis de construire en fonction des projets particuliers.

Le lot 3 bénéficiera d'une boîte de branchement individuelle pour le raccordement direct de ses eaux de toiture.

C - électricité – téléphone

Chaque lot sera équipé d'un coffret de distribution en électricité, implantés en façade de propriété et d'un citerneau de desserte téléphonique situé à l'intérieur de celui-ci. La construction sur chacun des lots devra être raccordée, en souterrain, à ces équipements.

D – déchets ménagers

Aux jours de ramassage, les résidents présenteront les bacs individuels (OM et tri jaune) sur le point de regroupement réalisé sur le lotissement et précisé sur le plan de composition. Les résidents devront obligatoirement retirer leurs bacs au cours de la même journée que celle de la collecte. Ils devront veiller à une propreté permanente de cette aire de regroupement.

Article 5 : Caractéristiques des terrains – altitudes des constructions

Les caractéristiques des terrains sont définies au plan de composition (pièce PA.4). Les surfaces mentionnées dans le tableau joint et sur le plan de composition sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot. Les constructions d'habitation sur caves ou sous-sol sont interdites

Article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions (habitations et leurs annexes dont les piscines) devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition. Cette disposition tient compte de l'article 2 du secteur Ub.6 du PLU dans le cadre de projets d'ensemble.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application de l'article R.442-6.a du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.

Les constructions seront implantées dans les zones constructibles matérialisées au plan de composition. Cette disposition tient compte de l'article 1.1 du secteur Ub.7 du PLU.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie.

Article 9 : Emprise au sol

Aucune règle n'est définie.

Article 10 : Hauteur des constructions

Se référer au PLU en vigueur : Article Ub.10

Article 11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

Se référer au PLU en vigueur : Article Ub.11

Clôtures :

Les clôtures seront obligatoirement réalisées comme suit :

– à la charge de l'aménageur

Talus à l'Est crée dans le cadre des travaux : largeur 2.50m – hauteur 1.50m planté par des essences locales (houx, noisetiers,), densité et typologie à valider avec les services techniques lors de l'appel d'offre travaux. Cet aménagement sera entretenu et géré par les acquéreurs des lots 2 et 3.

– à la charge des acquéreurs

Clôtures sur voie publique ou interne à l'opération : mur d'une hauteur maximale de 1.00m surmonté d'un ouvrage à claire-voie constitué d'une grille métallique ou d'un barreaudage. La hauteur maximale de la clôture sera de 1.80m.

Clôtures entre lots : conformes au PLU.

- le traitement des éléments annexes

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade de la maison, ou de la clôture.

- les portails et portillons

Les portillons à l'entrée des lots ne sont pas obligatoires. Ils devront être réalisés en harmonie avec l'atmosphère générale du lotissement. Les portillons et les portails seront de préférence réalisés en bois ou en métal et leur teinte devra être choisie en harmonie avec les couleurs de la clôture et/ou de la maison.

Les portails sont autorisés en limite de voirie à condition qu'ils soient motorisés.

Article 12 : Aires de stationnements

Sur chaque lot, l'acquéreur devra créer au moins deux places de stationnement par logement créé sur le lot.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Se référer au PLU en vigueur : Article Ub.13



Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface au plancher maximale par lot sera :

N° Lot	Surface lot (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	440	250
2	531	250
3	645	250
4	538	250
Voirie Espaces communs		
Total	2 154m²	1000m²

