

Commune de PLABENNEC (29860)
"Rue Maréchal Leclerc"

Lotissement "Ty Marzin"

Règlement

Maître d'ouvrage:

FOYER D'ARMOR
21 Rue Jules Le Grand - 56100 LORIENT

Maître d'oeuvre :



Membre de l'Ordre des Géomètres-Experts n°4730
53, rue du Saint Esprit - B.P. 84 - 29260 LESNEVEN
Tél : 02 98 83 03 03
Mail : contact@geometre-ollivier.com
Site : www.geometre-ollivier.com

CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉS

Article 1 : Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif de parcelles, à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location.

Les dispositions réglementaires applicables dans le lotissement seront celles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i) et de la réglementation générale opposable sur la Commune le jour du dépôt de la demande d'autorisation d'occuper le sol.

En outre, l'édification des constructions devra se conformer aux règles définies par le présent règlement.

Article 2 : Morcellement – Surface de Plancher

Le terrain à aménager est cadastré à la section AM sous le numéro 57 pour une superficie indicative de 2.397 m².

Le terrain à lotir est classé en zone UHc au P.L.U.i de la Communauté de Communes du Pays des Abers.

Le projet prévoit la création de 4 lots individuels numérotés de 1 à 4 sur le plan de composition.

Nous proposons d'adopter une surface de plancher de 1.000 m² répartie suivant le tableau suivant :

Tableau de répartition des Surfaces de Lots et Surfaces de Plancher attribuées aux lots

N° du lot	Surface du lot	Surface de plancher
1	436 m ²	250 m ²
2	425 m ²	250 m ²
3	413 m ²	250 m ²
4	596 m ²	250 m ²
Surface totale des lots	1.870 m²	1.000 m²
Voirie – Stationnement – Espaces verts	527 m²	
Surface totale lotie	2.397 m²	

Nota : Les surfaces des lots sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage des lots sur le terrain.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CONSTRUCTIONS

Article 3 : Affectation des lots

L'affectation des lots sera la suivante : habitation.

Article 4 : Implantation des constructions

En complément de l'application du règlement du P.L.U.i, des zones de construction sont délimitées au plan de composition (PA4). Elles sont définies en fonction de la composition d'ensemble recherchée, ou d'impératifs techniques et paysagers.

Annexes – Abris de jardin – serres :

Les constructions de type abri de jardin ou serre devront faire l'objet d'une déclaration de travaux en Mairie et compter une surface de plancher maximale de 20 m².

Les abris de jardin, en dérogation des zones de construction, pourront s'implanter en dehors des zones prévues au plan de composition. Ils devront néanmoins être implantés en limites séparatives des lots, dans un angle opposé à la limite sur voie ou sur emprise publique, ou encore en prolongement de l'habitation.

Si la limite opposée à la limite sur voie nouvelle présente un talus, alors ils pourront être implantés en pied de talus.

Article 5 : Hauteur des constructions et adaptation au sol naturel

Les constructions devront être conformes au règlement du P.L.U.i.

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé 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.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Les abris de jardin devront respecter une hauteur maximum de 2m30 à l'égout et 3m50 au faîtage.

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

CHAPITRE III : CLOTURES ET ACCES DES LOTS

Article 6 : En limite de voie nouvelle créée dans le lotissement

Les clôtures devront être conformes au règlement du P.L.U.i.

Article 7 - En limite séparative des lots

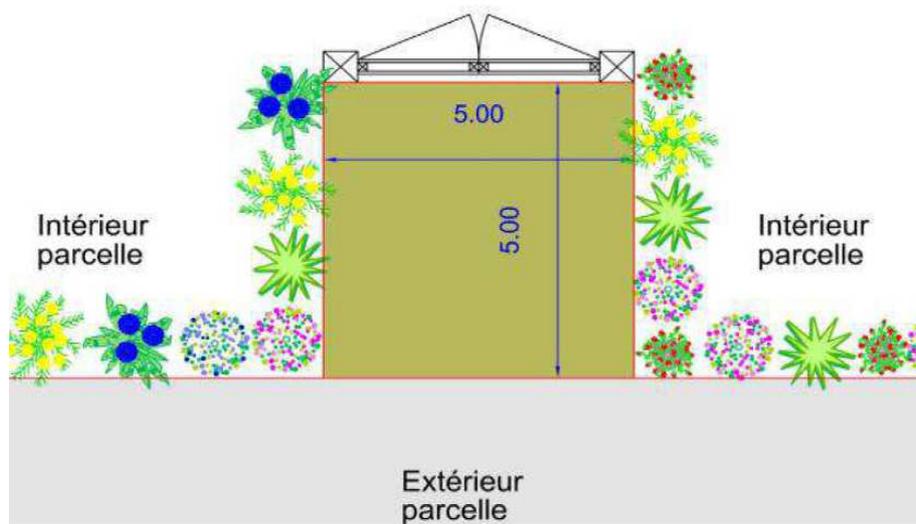
Les clôtures devront être conformes au règlement du P.L.U.i.

Article 8 : Entrée des lots (à la charge des acquéreurs)

L'entrée des lots sera réalisée à l'endroit prévu au plan de composition. Elle pourra éventuellement être déplacée en accord avec le maître d'ouvrage. Tous frais occasionnés par un éventuel déplacement de coffret seront exclusivement à la charge de l'acquéreur.

Cet accès sera réalisé à la charge de l'acquéreur.

Afin de permettre deux stationnements privatifs cet espace pourra rester non clos sur la voie, et le portail pourra se situer en retrait comme le montre le schéma ci-dessous. **Les entrées de lots seront réalisées par les acquéreurs.**



Article 9 : Servitudes

D'une manière générale, les acquéreurs ne pourront s'opposer à la présence dans leur lot des bornes de distribution électrique et téléphonique et aux servitudes qui en résulteront.

Les acquéreurs des lots seront responsables des dégâts éventuels provenant de leur fait. Ils devront permettre le passage dans leur propriété des agents d'entretien, et éventuellement toute intervention sur ces installations.

CHAPITRE IV : EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT

Article 10 : Raccordement aux réseaux divers

Le terrain sera entièrement viabilisé aux frais du lotisseur en ce qui concerne l'eau potable, les eaux usées, l'énergie électrique et le téléphone « génie civil ».

Les branchements particuliers eau potable, eaux usées, électricité et téléphone « génie civil » seront amorcés dans les lots par le lotisseur. Les acquéreurs devront s'y raccorder à leurs frais et en accord avec chacun des services compétents, gestionnaire de réseau.

Eaux usées

Réseau existant :

Un réseau Ø160 PVC existe dans la Rue Maréchal LECLERC au Nord du projet.

Réseaux à créer (Voir plan VRD) :

Un réseau Ø160 PRV sera posé sous la voie nouvelle. Ce nouveau réseau sera raccordé au réseau existant.

Un branchement particulier Ø125 PRV sera amorcé à un mètre environ dans chaque lot. Les acquéreurs devront s'y raccorder à leurs frais après avoir pris contact avec le service intercommunal concerné.

La boîte à passage directe Ø250, sera surmontée d'un couvercle fonte 125 kN.

Le réseau EU fera l'objet d'un curage, d'un passage caméra et d'un contrôle d'étanchéité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ont fait l'objet d'une étude particulière établie par la société EGEO, bureau d'études en environnement, en octobre 2022. Le volume de l'ouvrage tient compte d'une période de retour de 10 ans.

Cette étude définit notamment la nature du sol et son aptitude à l'infiltration.

Les eaux pluviales de la voirie seront collectées et dirigées par des bordures A2 vers des regards à grille. Elles seront ensuite acheminées par des canalisations Ø250 et Ø315 vers un ouvrage d'infiltration. Ce dernier sera situé sous la chaussée et aura un volume utile de 7.0 m3. L'ouvrage sera constitué d'un puits d'infiltration comprenant une buse béton préfabriquée perforée Ø1000 et d'un matériau drainant en périphérie. Un géotextile enveloppera l'ouvrage sur les parois verticales et le dessus.

La surverse de cet ouvrage sera acheminée vers le réseau existant dans la Rue Maréchal LECLERC.

La réalisation de cet ouvrage incombe au lotisseur.

Les eaux pluviales des toitures, terrasses, accès privés des lots seront absorbées dans les lots par un ouvrage individuel d'infiltration. Cet ouvrage a été dimensionné et décrit par la société EGEO dans son étude de gestion des eaux pluviales des lots. La réalisation est à la charge de l'acquéreur du lot.

Les acquéreurs pourront, s'ils le souhaitent, mettre en place des cuves de rétention, à leurs frais.

Article 11 : Répurgation

Chaque lot disposera d'un container individuel pour le ramassage des ordures ménagères et des emballages. Ceux-ci seront fournis par la Communauté de Communes. Ces containers individuels devront être déposés au point de regroupement prévu au plan de composition (PA4), à l'entrée du lotissement.

CHAPITRE V : MODIFICATION DU REGLEMENT

Article 12 : Réunion ou subdivision de lot

La réunion de deux lots en une seule main est interdite.

Toute subdivision de parcelle est interdite, chaque lot individuel ne devant recevoir qu'une seule construction principale.

Article 13 : Modification du règlement

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des modifications ne peuvent intervenir que par voie d'arrêté municipal.

Article 14 : Approbation municipale

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de lotissement.