

PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE DE RIANTEC

Lotissement « Les Rives de Kerner »

PA10 / REGLEMENT DU PERMIS D'AMENA-

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



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, concerne la zone Ubr définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Riantec.

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 Riantec.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section CB sous le numéro n°178 à 188, 623, 624 et 657 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie d'environ 7 937 m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage). L'opération prend le nom de lotissement «LES RIVES DE KERNER ».

Elle sera réalisée en 12 lots.

Le lot 1 sera destiné à accueillir 5 logements locatifs sociaux.

Les lots 2 à 12 seront destinés à recevoir des constructions individuelles en accession libre.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	5 055 m²
Superficie des parties communes dont :	2 882 m²
• Voirie partagée / Placettes	1 065 m²
• Cheminement piéton	64 m²
• Stationnements	102 m²
• Noues paysagères	464 m²
• Espaces paysagers créés (enherbé et massifs)	956 m²
• Accotements - Muret existant	27 m²
• Placette pavés drainants	35 m²
• Espace OM	6 m²
• Espace système incendie	163 m²

TITRE 1 - DESTINATIONS ET CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

ARTICLE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot pour les lots 2 à 12. Le lot 1 devra contenir minimum 5 logements sociaux.

ARTICLE 2 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJET

ARTICLE 2-1 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès à l'opération

L'opération sera desservie par la Rue du Lavoir au Nord-Ouest de l'opération.

Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération.

Conformément au plan de composition, les accès sont imposés pour l'ensemble des lots à l'exception du lot 1. Chaque accès aura une largeur de 5m. Les carports sont autorisés sur les accès imposés.

ARTICLE 2-2 - 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.

Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la Rue du Lavoir au Nord-Ouest de l'opération.

Chaque lot possédera un branchement individuel 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 branchement individuel posé par le lotisseur.

Assainissement Eaux pluviales

Pour les eaux pluviales des lots individuels, l'acquéreur est responsable de l'eau qui tombe sur sa parcelle. Il aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à la rétention et à l'infiltration des eaux pluviales issues de son lot et de la construction édifiée sur celui-ci. Le volume utile de rétention sera de 5 m³ au minimum pour la gestion d'une pluie décennale.

Une note annexée au permis de construire devra indiquer les surfaces imperméabilisées de son lot, le volume utile de rétention associé et le dispositif de rétention retenu.

Le dispositif de rétention et d'infiltration est laissé libre au choix de l'acquéreur mais compte tenu de la nature du sol, il devra impérativement être réalisé au plus proche de la surface du terrain. Il pourra s'agir d'une noue, d'un jardin de pluie ou d'un lit d'infiltration à faible profondeur si le terrain est réhaussé (tertre) ou toute autre technique perméable permettant d'obtenir le volume de rétention.

Les techniques de rétention enterrées de type « puisard » ou « casiers alvéolés » seront exclues

afin de privilégier les techniques énumérées précédemment. Les techniques de rétention étanches seront également exclues.

Le dispositif de rétention des lots individuels devra être précédé d'une cuve de récupération étanche de 2m³ minimum, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, les toilettes ou plus. La fourniture, pose et mise en œuvre et toutes sujétions à la mise en place du dispositif de rétention et de la cuve incombe au propriétaire du lot. La cuve, s'il y en a une, sera enterrée ou aérienne. Si la cuve n'est pas enterrée, celle-ci devra être intégrée à la construction côté jardin et ne devra pas être visible des voies.

Aucune attente pluviale ne sera mise en place par l'aménageur pour collecter le trop-plein des dispositifs individuels. Ainsi les eaux pluviales devront intégralement être gérées par infiltration à la parcelle et le trop-plein s'il y a lieu devra être géré par surverse vers les espaces communs.

Les eaux pluviales interceptées par les espaces communs (chaussée, stationnements, ...) seront dirigées par ruissellement vers des noues attenantes à la chaussée. Elles seront dimensionnées pour des volumes de vide correspondant à une pluie d'occurrence trentennale. Pour les pluies supérieures à la trentennale, occasionnant une saturation des noues, elles dégorgeront sur la chaussée et elles ruisselleront jusqu'à une placette de pavés drainants disposée sous l'accès de l'opération. Cette placette sera équipée d'un massif de rétention sous-jacent permettant également la gestion pluviale de la voie d'accès.

Les caractéristiques de la gestion pluviale sont

détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

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.

Pour les eaux usées, elles se rejeteront dans le réseau collectif qui sera mis en place sous la voie interne du lotissement. Ces eaux seront rejetées dans le réseau existant sous la Rue du Lavoir au Nord-Ouest de l'opération.

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

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

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.

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.

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 la clôture réalisée par les acquéreurs, mais devront rester accessibles à tout moment.

Collecte des déchets

La collecte des ordures ménagères n'est pas individualisée. Il appartient à chaque propriétaire des lots 1 à 12 de déposer son conteneur à ordures ménagères sur l'espace prévu à cet effet à l'entrée de l'opération.

Ce dépôt se fera soit la veille au soir de la collecte, soit le matin même, et son ramassage se fera au plus tard le soir de la collecte.

Chaque propriétaire devra donc se conformer aux règles édictées par le service de collecte de Lorient Agglomération.

ARTICLE 3 - PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

TITRE 2 - QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

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 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Coefficient d'emprise au sol :

En secteur Ubr, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne peut pas dépasser 70% de la superficie des terrains. L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70% de la superficie de chaque lot.

Implantation des constructions :

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). Ces zones ont été définies de manière à garantir un ensoleillement optimal des jardins.

Les lots 2 à 10 ainsi que le lot 12 devront respecter l'obligation d'implantation d'une partie de la façade ou d'un pignon, sur la ligne d'accroche imposée en limite séparative (conformément au plan de composition).

Les abris de jardin pourront se situer en-dehors de la zone constructible définie au plan de composition

(zones bleues, violettes) mais ne devront pas se situer en zone prescrite par le PPRL. En revanche, ils ne devront pas être visibles des voies et devront s'implanter en fond de jardin.

ARTICLE 5 - HAUTEURS ET GABARITS

Conformément au Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la commune de RIANTEC, la hauteur maximale absolue des habitations en secteur Ubr est de 7,50m.

Les abris de jardin ne devront pas dépasser une hauteur de 2,50m et une emprise au sol de 12m² maximum.

ARTICLE 6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BATIS

Les constructions principales :

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 volumétries des constructions et les combinaisons de toitures doivent rester simples et lisibles.

Les Clôtures :

La présence de clôtures ; leurs caractéristiques (hauteurs, matériaux, couleurs, etc...) contribuent directement aux ambiances des espaces publics et aux perceptions visuelles offertes ou non aux piétons. La composition des clôtures doit présenter une unité et une simplicité d'aspect respectant

l'environnement architectural et paysager.
Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles devront être conformes au règlement ci-dessous. Une palette végétale est définie en annexe 1 du présent règlement.

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix de matériaux. Les acquéreurs des lots attenants au cheminement piéton pourront prévoir un accès direct sur celui-ci en y installant un portillon.

Les clôtures seront perméables à la petite faune : haies variées, ganivelles surélevées de 20cm, ouvertures de 20x20cm dans les grillages.



Les clôtures en limite de voie interne de l'opération, et dans la marge de recul du volume principal, devront être constituées :

Conformément à l'annexe 1 (type 1 - tracé rouge), les acquéreurs devront mettre en place une haie végétale, constituée d'essences variées fleuries (cf. annexe 1), plantée à au moins 0m50 de la limite parcellaire, d'une hauteur maximale de 1m50. Celle-ci pourra être doublée d'un grillage rigide, d'une hauteur de 1m50, mis en place à l'intérieur du lot.

La mise en place ainsi que l'entretien de cette haie,

du grillage est à la charge de l'acquéreur.

Les clôtures en limite d'espaces communs, pourront être constituées:

Conformément à l'annexe 1 (type 2 - tracé orange), la mise en place de clôture sera à la charge des acquéreurs.

Ces clôtures pourront être constituées :

- D'une clôture bois de type ganivelle, d'une hauteur de 1m50 maximale (par rapport au terrain naturel), doublée d'une haie végétale constituée d'essences variées, plantée à au moins 0m50 de la limite parcellaire (essences définies dans l'annexe 1), d'une hauteur maximale de 1,50m.
- D'un grillage, d'une hauteur de 1,50m maximale (par rapport au terrain naturel), doublée d'une haie végétale constituée d'essences variées, plantée à au moins 0,50m de la limite parcellaire (essences définies dans l'annexe 1), d'une hauteur maximale de 1,50m.
- D'une haie végétale constituée d'essences variées, plantée à au moins 0,50 cm de la limite parcellaire (essences définies dans l'annexe 1), d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées conformément à l'annexe 1 (type 3 - tracé violet) :

- d'un grillage, ou d'une clôture bois, d'une hauteur maximale de 1,80m, éventuellement doublé d'une haie végétale constituée d'essences variées (essences définies dans l'annexe 1), plantée à au moins 0,50m de la limite parcellaire, d'une hauteur maximale de 1,80m.

Lorsque la construction est implantée en limite

séparative, une clôture pleine d'une hauteur maximale d'1,80m peut être réalisée dans le prolongement de la construction sur une longueur de 4 m.

Les plaques de béton et clôtures en PVC sont interdites en toutes limites.

TITRE 3 - QUALITE DES ESPACES NON BATIS

ARTICLE 7 - BIODIVERSITE ET ESPACES LIBRES

Conformément au PLU, les espaces de pleine terre doivent représenter 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet. Le projet doit comporter 1587m² d'espace de pleine terre.

Les types de surfaces se voient appliquer des pondérations comme indiquées dans le tableau ci-après :

Pondération	Type de revêtement
1.2	Peine terre avec noues, arbres existants (emprise sous huppier), talus...
1	Pleine terre
0.5	Surfaces à revêtement poreux (sable tassé, pavés à joints larges, gravillons...) ou sur dalle perméable (dalle engazonnée...) ou toiture végétalisée avec capacité de stockage.
0	Constructions, dalles, terrasses, parkings ou voiries étanches type enrobé

En appliquant les pondérations, les espaces communs du projet contiennent 1 456 m² de surface

de pleine terre, à savoir 359m² de noues, 956m² d'espaces verts, 102m² de stationnements et 35 m² de placette pavés.
Néanmoins, chaque lot devra contenir 20% d'espaces de pleine terre. Cela représente donc 1011m². Le projet en contiendra donc 1 456 + 1 011m², soit 2 467 m² en totalité.

Les accès au garage et à l'habitation devront être perméables (pavé gazon, terre, pierre etc). Les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou engravillonnées, pelouse, haie, arbustes...

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

L'acquéreur des lots 2 à 12 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.
Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2,5 mètres. Ces places devront prendre en considération les niveaux de voirie constitués en matériaux drainants.

Le lot n°1 devra prévoir au permis de construire des places de stationnement suivant les règles d'urbanisme en vigueur. Ces places devront prendre en considération les niveaux de voirie.

De plus, 8 places de stationnements visiteurs seront réalisées au sein de l'opération. Les places de stationnement seront traitées en revêtement

perméable et seront encadrés par la créations d'espaces paysagers.

ARTICLE 9 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

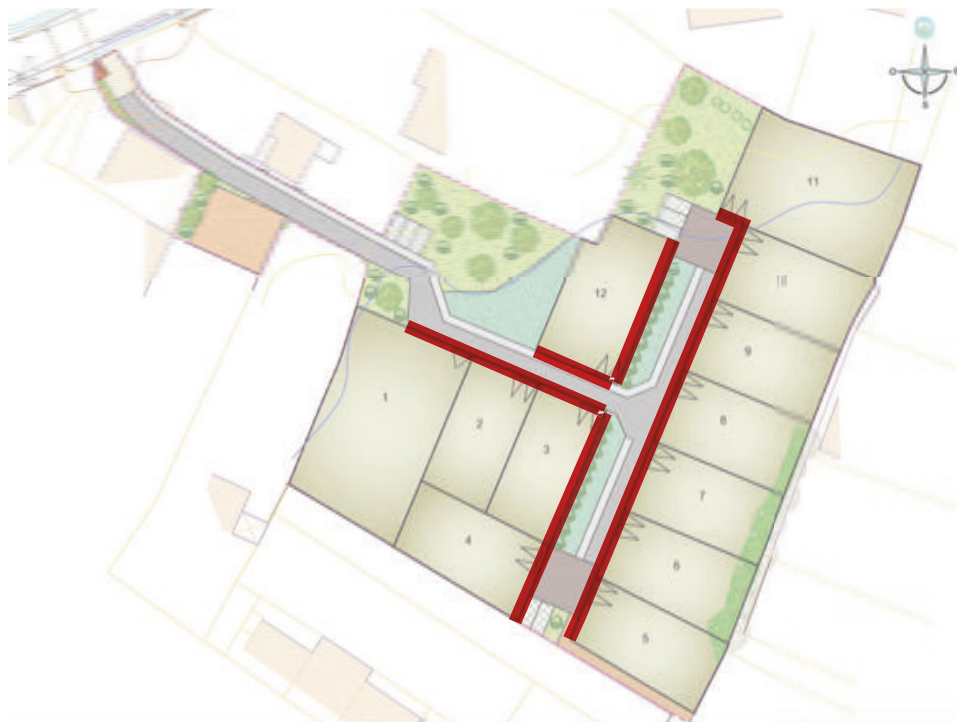
La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 2 900 m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

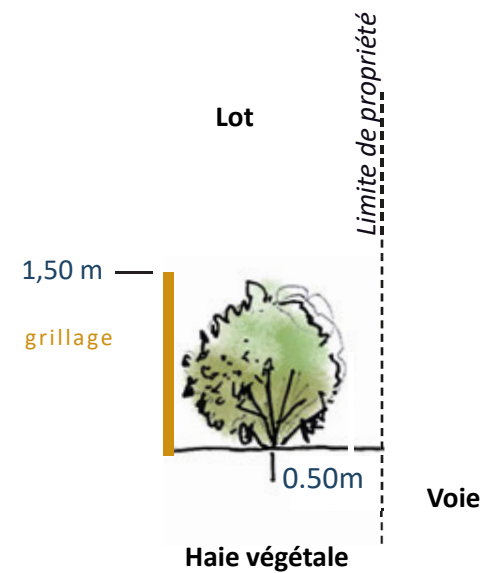
N°de lot	Superficie (m²)	Surface de plancher (m²)
1	799	700
2	326	200
3	340	200
4	361	200
5	349	200
6	368	200
7	349	200
8	356	200
9	352	200
10	367	200
11	656	200
12	432	200

ANNEXE 1 : CLÔTURES ET PALETTE VÉGÉTALE

Traitement des clôtures entre les façades de lots et la voie Type 1



Localisation des clôtures de type 1

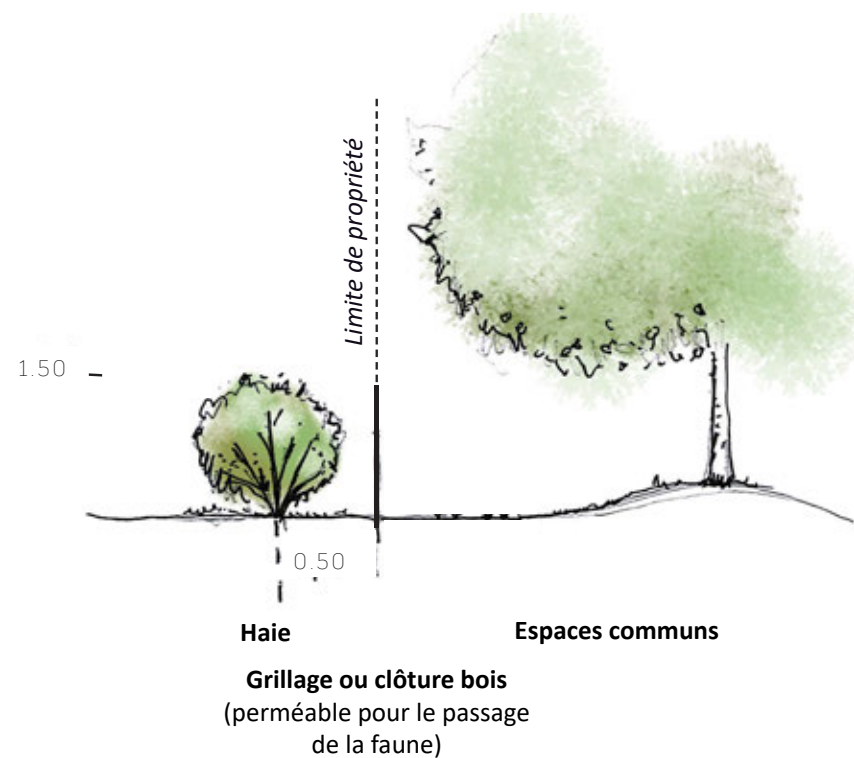


Coupe des clôtures de type 1

Traitement des clôtures en limite d'espaces communs Type 2

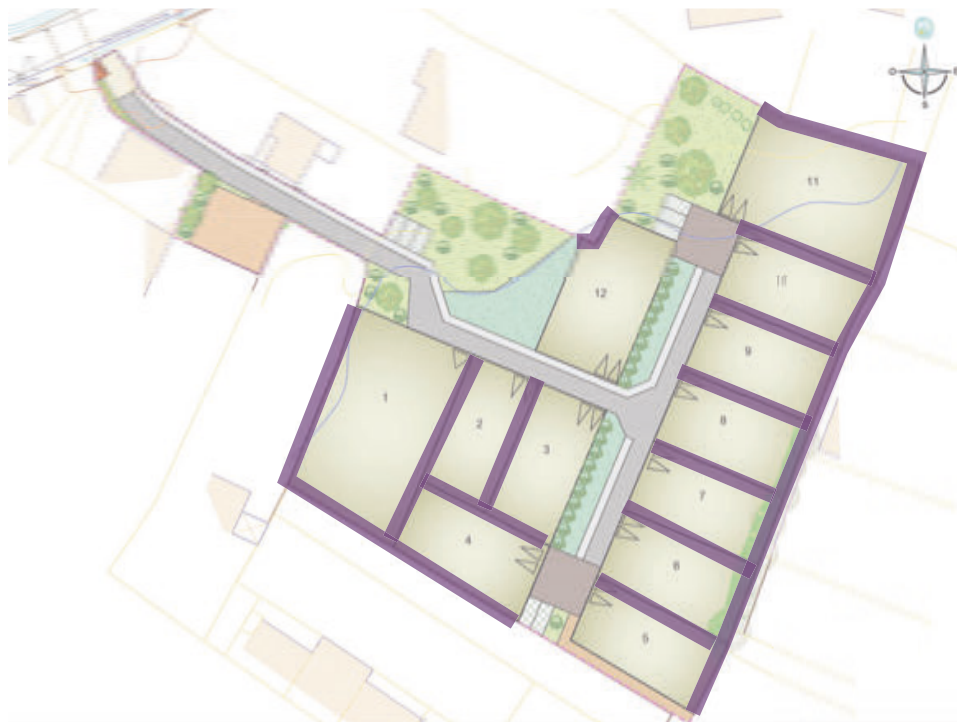


Localisation des clôtures de type 2



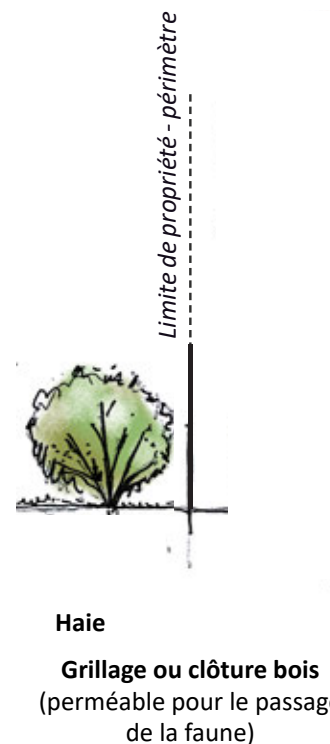
Coupe des clôtures de type 2

Traitement des clôtures en limites séparatives - Type 3



Localisation des clôtures de type 3

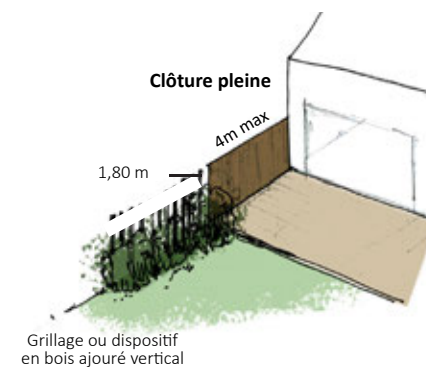
1.80 -



Haie

Grillage ou clôture bois
(perméable pour le passage
de la faune)

Coupe des clôtures de type 3



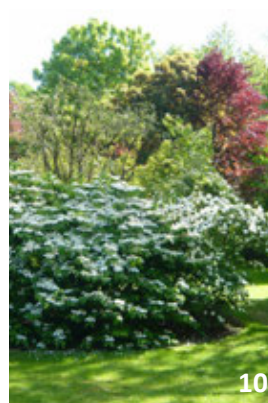
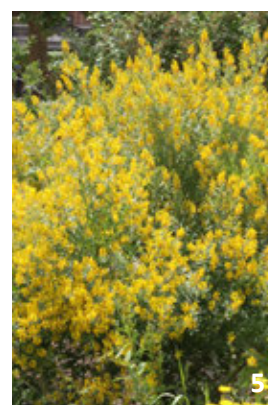
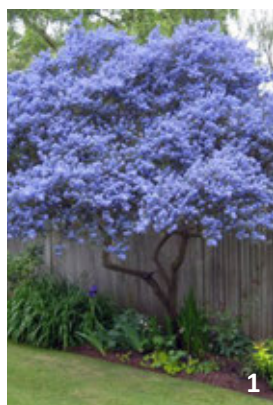
Clôture pleine

4m max

1,80 m

Grillage ou dispositif
en bois ajouré vertical

Exemple de palette végétale conseillée pour la constitution de haie fleurie



1. *Ceanothus 'Italian skies'*
2. *Choisya ternata*
3. *Forsythia*
4. *Fothergilla*
5. *Genista porlock*
6. *Hydrangea arborescens*
7. *Ligustrum vulgare*
8. *Phillyrea angustifolia*
9. *Spirea arguta*
10. *Viburnum plicatum*
11. *Viburnum tinus*

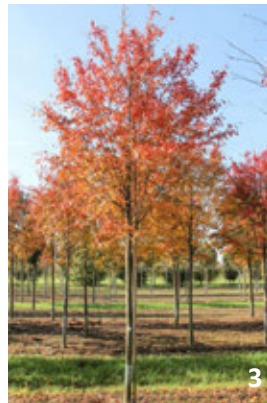
Exemple de palette végétale conseillée pour la plantation d'arbres



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

1. *Acer campestre*
2. *Arbutus unedo*
3. *Amelanchiers*
4. *Arbres de judée*
5. *Lilas des Indes*
6. *Malus 'everest'*
7. *Pyrus calleryana*
8. *Pyrus Communis*
9. *Magnolia soulangeana*
10. *Acer palmatum*