

PERMIS D'AMENAGER
COMMUNE DE MERDRIGNAC
HAMEAU DE LA HÉRONNIÈRE

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 LOUDÉAC
37, rue Henri Le Vézouët
BP 421 • 22604 LOUDÉAC CEDEX
Tél : 02 96 28 01 74
Email : loudeac@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM



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, concerne la zone 1AUa définie sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la commune de Merdrignac.

Ce règlement s'ajoute en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur.

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZN sous le numéro n°3p et 317p ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie d'environ 18 113m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de «Hameau de la Héronnière». Elle sera réalisée en 23 lots.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	14 030m²
Superficie des parties communes dont :	4 083m²
• Voirie / Placette	1 756 m ²
• Stationnement	137 m ²
• Espaces verts	572 m ²
• Noue	546 m ²
• Chemin piéton	617 m ²
• Talus planté	455 m ²

Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de composition. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots.

Conformément au PLUi, le projet doit comporter 10% d'espaces verts ou d'espaces publics de qualité (espaces verts, noues, chemins piétons, talus plantés) représentant 1 811m². Le projet en comporte 2190 m².

TITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le regroupement de deux lots est interdit. Il sera autorisé la construction de plusieurs logements par lot.

ARTICLE 4 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIAL

Sans objet.

TITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX caractéristiques URBAINES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

10-1 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 murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Toiture :

Les matériaux autorisés pour les toitures sont le zinc (naturel ou pré-patiné), et l'ardoise ou matériau de couleur et d'aspect similaire.

Des matériaux différents pourront être autorisés dans le cas de rénovation de toiture ou extension de bâtiments en utilisant les mêmes matériaux que la toiture d'origine.

Sont interdits les matériaux de couverture industriels : plaque fibre-ciment, tôle ondulée...

Les toitures contemporaines (terrasse, monopente, courbe, végétale...) sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, dans le cas de toitures ardoise à double pente, les pentes seront à 35° minimum.

10-2 Les cave et sous-sols sont autorisés

Cependant, l'acquéreur gèrera l'évacuation des eaux de ruissellement, d'infiltration, de sources et autre. Si l'acquéreur réalise un sous-sol, il devra réaliser

une étude de sol spécifique préalable au moment du permis de construire.

10-3 Les abris de jardin

Les abris de jardins seront constitués soit de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité, soit par du bois teinté naturelle ou lazurée ton bois soit par un matériau qui s'intègre dans l'environnement existant.

10-4 Les Clôtures

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes ouvertes à la circulation. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenu.

Les matériaux de type fibro-ciment, plaques béton brute ou uniquement peinte ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reprennent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

L'utilisation de haie artificielle, bâche, ... est interdite.

En limite des voies publiques ou privées ou en recul de celle-ci :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,50m.

En limite séparative :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80m.

En limite périmétrique Ouest, Sud et Est, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation, une haie bocagère sera plantée par la commune, (conformément au plan de composition). Elle pourra être doublée d'un grillage vert de 1,80m. Celle-ci devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs des lots.

ARTICLE 11 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères mises en place en limites périmétriques doivent être maintenues et entretenues par les acquéreurs, ou remplacées par des plantations équivalentes de même taille.

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, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

TITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS

ARTICLE 13 - ACCÈS ET VOIRIE

13-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par trois accès sur la voie communale au Nord de l'opération.

13-2 Accès aux lots

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

Conformément au plan de composition, les accès sont imposés pour l'ensemble des lots.

ARTICLE 14 - 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.

12.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la voie communale au Nord 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.

12.2 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 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 édifée sur celui-ci.

Il devra réaliser sur son lot, un puisard d'un volume de 3m³ non étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet.

Il pourra faire précéder son puisard d'une cuve de récupération, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus... Le trop plein sera ensuite évacué vers le branchement réalisé par le lotisseur.

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

Un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau dans le réseau d'eaux pluviales à créer dans la voie de l'opération, ou directement dans les noues prévues sur le

lotissement. Le rejet des eaux pluviales se fera dans le fossé existant le long de la voie communale au Nord de l'opération.

12.3 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/PP, sera mis en place dans la voie interne du lotissement et sera rejeté dans le réseau existant sous la voie communale au Nord-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.

12.4 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.

12.5 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.

12.6 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 leurs frais exclusifs.

ARTICLE 13 - 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 extérieur ou dans un garage).

Pour le lot 1, l'acquéreur 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. Ces places devront prendre en considération les niveaux de voirie.

11 places de stationnement « visiteurs » seront réalisées au sein de l'opération.

ARTICLE 15 - SURFACE DE PLANCHER

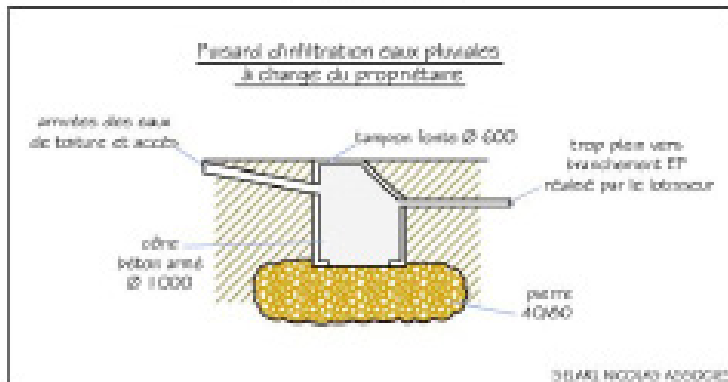
La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 8 050 m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher
1	2065	350,00
2	430	350,00
3	425	350,00
4	479	350,00
5	589	350,00
6	495	350,00
7	546	350,00
8	475	350,00
9	497	350,00
10	499	350,00
11	475	350,00
12	630	350,00
13	630	350,00
14	614	350,00
15	738	350,00
16	497	350,00
17	622	350,00
18	622	350,00
19	599	350,00
20	513	350,00
21	530	350,00
22	553	350,00
23	507	350,00

ANNEXE N°1 - PUISARD ET CUVE

Procédé obligatoire



Procédé conseillé

