

Permis d'Aménager

Commune de MERDRIGNAC

Lotissement « HAMEAU DE LA VILLE HUBEAU »

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



SANDRINE NICOLAS & Associés



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 YV sous le numéro n°314 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre. La superficie de l'opération

est d'environ 9 080 m² (superficie mesurée sur le terrain, elle ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de « Hameau de la Ville Hubeau ».

Elle sera réalisée en 13 lots.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	7 119 m ²
Superficie des parties communes dont :	1 999 m ²
Voirie / Placette	890 m ²
Stationnements	100 m ²
Espaces verts	353 m ²
Noue	358 m ²
Chemin piéton	122 m ²
Placette qualitative	130 m ²
Espace de dépôt des ordures ménagères	8 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, chemin piéton, placette qualitative, talus plantés) représentant 908 m². Le projet en comporte 963 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 DES SOLS INTERDITES

Aucune dispositions complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 3 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE 4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

TITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

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 SEPARATIVES

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

10-1 Bâtiments principaux

Aucune disposition complémentaire au PLUi en vigueur

10-2 Les caves 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 teinte naturelle ou lazurée ton bois soit par un matériau qui s'intègre dans l'environnement existant.

10-4 Les Clôtures

En limite périmétrique Sud Ouest, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,

une haie privative bocagère sera plantée sur les lots 3 à 5 par la commune, (conformément au plan de composition) elle pourra être doublée d'un grillage vert de 1.80m. Celui-ci devra être maintenue et entretenue par les acquéreurs des lots 3 à 5.

ARTICLE 11 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les haies bocagères mises en place en limite périmétrique Sud-Ouest 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 - OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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 deux accès sur la route de la Racine au Nord de l'opération. Une sortie sera réalisée vers la contre allée au Sud-Est (sortie directement sur RD étant dangereuse).

13-2 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir des voies internes de l'opération à l'exception du lot 13 qui aura un accès direct sur la route de la Racine. 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 route de la Racine 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 édifiée 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 les voies 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 route de la Racine au Nord-Ouest.

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 route de la Racine 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 15 - 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). 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.

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

ARTICLE 16 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 4 550 m².

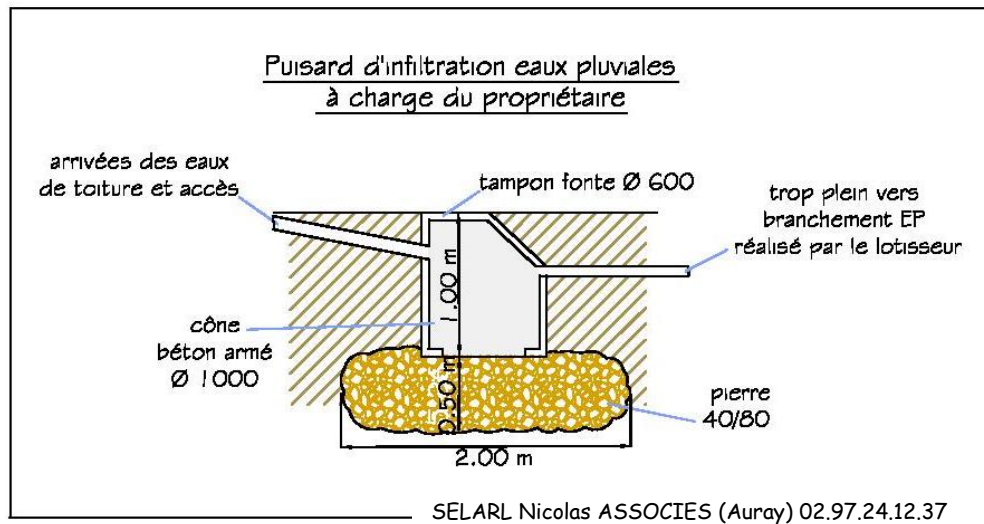
Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m ²)	Surface de plancher maximale (en m ²)
1	572	350
2	551	350
3	624	350
4	688	350
5	703	350
6	480	350
7	471	350
8	461	350
9	466	350
10	458	350
11	540	350
12	554	350
13	548	350

ANNEXE 1

DISPOSITIF PUISARD & CUVE

Procédé obligatoire



Procédé conseillé

