

PERMIS D'AMÉNAGER

Commune du Faouët

Lotissement « ... »

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 PONTIVY

32, rue du Caire

56300 PONTIVY

Tél : 02 97 25 57 04

Email : pontivy@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM



TITRE 1 – 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 quelques titres 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.

Ce présent règlement s'ajoute au RNU (règlement national d'urbanisme) sur lequel d'autres règles figurent.

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située sur la commune du Faouët. L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZW sous le numéro 20 ou tout autre numéro cadastral délivré par les services du cadastre pour une superficie de 32 413 m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

Elle sera réalisée en 45 lots privatifs libres et 2 macro-lot destiné à recevoir 6 à 8 logements sociaux.

L'opération prend le nom « ... ».

La répartition des superficies approximatives est la Suivante :

Superficies privatives	24 740 m²
Superficie des parties communes dont :	7 673 m²
o Voirie partagée / Placettes	3 013 m²
o Cheminements piéton	790 m²
o Espaces verts	821 m²
o Talus planté sur espace commun	700 m²

o Stationnement	405 m²
o Noues paysagères	1 924 m²
o Ordures ménagères	20 m²

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 1-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès à l'opération :

L'opération sera desservie par le chemin de Kerbloch au Sud de l'opération par deux accès. Un troisième accès sera également mis en place au Nord-Est de l'opération.

Accès au lot :

L'ensemble des lots ont des accès imposés sauf les lots 17, 18 et 35 qui, eux, ont des accès préconisés.

ARTICLE 4 – 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 le chemin de Kerbloch au Sud 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.

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.

A compléter

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 rejettent dans le réseau collectif qui sera mis en place sous la voie interne du lotissement. Ces eaux seront rejetées dans le réseau existant sous le chemin de Kerbloch au Sud 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 un muret en pierre sèche ou en parpaings enduits, mais devront rester accessibles à tout moment. Ces murets seront réalisés par l'aménageur.

ARTICLE 5 – CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

La surface et forme du terrain destiné à recevoir une construction et installation sont celles qui figurent au plan de composition. La superficie et les côtes des terrains ne seront définitives qu'après bornage des lots.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zone bleue ou mauve sur le plan).

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zone bleue ou mauve sur le plan).

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Dispositions Générales

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

côtes des terrains ne seront définitives qu'après bornage des lots.

Les constructions doivent concilier le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes.

ARTICLE 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques.

L'acquéreur devra réaliser 2 places de stationnement sur l'emprise de son lot soit un emplacement de 5 mètres de profondeur par 5 mètres de largeur, ou de 10 mètres de profondeur par 2,50 mètres de largeur. Ces places devront être non closes sur le terrain de construction.

Les lots A et A bis devront bénéficier d'une place de stationnement par logement dans l'emprise du lot. Ces places devront prendre en considération les niveaux de voirie.

De plus, 28 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 création d'espaces paysagers.

ARTICLE 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les acquéreurs des lots 1 à 6, A et A bis ainsi que 23 à 34 et 42 à 47 devront entretenir et maintenir en état le talus existants sur l'emprise de leur lot.

De plus, afin de créer un filtre végétal sur le chemin communal qui sera aménagé, les lots 1 et 7 à 12 devront créer une haie en limite sud de leur parcelle. La mise en place ainsi que l'entretien de celle-ci sera à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

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

N ° du l o t	Surface du lot	Surface de plancher en m²
1	518	

2	426	
3	486	
4	512	
5	549	
6	604	
7	462	
8	462	
9	461	
10	435	
11	397	
12	648	
13	479	
14	549	
15	549	
16	549	
17	549	
18	423	
19	435	
20	435	
21	435	

22	435	
23	543	
24	508	
25	569	
26	578	
27	576	
28	515	
29	493	
30	503	
31	611	
32	318	
33	338	
34	367	
35	466	
36	486	
37	420	
38	534	
39	489	
40	459	
41	443	

42	436	
43	418	
44	434	
45	451	
A	416	
A BIS	428	

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.