

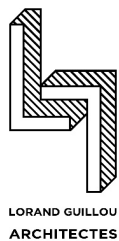


« LE DOMAINE DE KERDUAL 2 » PONT-SCORFF (56)



Pièce n°10 PA10-M01. Règlement du Lotissement

NOVEMBRE 2022



LORAND GUILLOU
ARCHITECTES



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de Pont-Scorff, route de Kerdual. Il est cadastré section ZM n°597, n°598, n°599, n°600, n°601, n°602 n°604, n°605 pour une contenance de 6 439 m² environ.

L'opération prend le nom de « Le Domaine de Kerdual 2 ».

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.

Le règlement doit être rappelé et transmis dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

Ce présent règlement s'ajoute à celui de la zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Scorff sur lequel d'autres règles figurent.

B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du règlement du P.L.U de la zone 1AUa sont applicables pour les lots n°1 à n°10 et pour le macro-lot A.

Elles sont complétées par les dispositions du présent règlement. En chaque matière, la règle la plus restrictive prévaut. Le présent règlement s'appliquera conformément à l'article L.442-14 du code de l'urbanisme.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot à l'exception du lot A ayant vocation à recevoir des logements :

- locatifs sociaux (5 logements) ;
- à prix encadré (4 logements) selon la définition de Lorient Agglomération.

La réunion de lots est autorisée uniquement si l'opération groupée prévoit au minimum un nombre de logements égal au nombre des lots réunis.

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : VOIRIE ET ACCES

Les accès aux lots se feront exclusivement à partir des voies de desserte intérieures du lotissement.

Certaines restrictions dans les possibilités d'accès des véhicules aux lots, liées à des contraintes de sécurité ou à des aménagements spécifiques, sont précisées sur le plan de composition du lotissement. Toute modification éventuelle des accès rendue possible s'établira dans le respect du positionnement des ouvrages techniques et sera à la charge du demandeur.

L'accès du lot A sera déterminé en fonction du projet des logements aidés.

Article 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable. Chaque lot possèdera une borne ou citerneau de comptage situé à l'intérieur de celui-ci.

4.2 Électricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension. Chaque lot possèdera un coffret « électrique » en limite de propriété.

4.3 Téléphone - Fibre

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain. Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci, et sera équipé pour recevoir la fibre.

4.4 Assainissement Eaux usées

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux usées n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

Chacun des branchements gravitaires devra être équipé, en secteur privatif, d'un siphon disconnecteur. Les acquéreurs devront justifier la faisabilité de ce raccordement gravitaire lors de l'élaboration de leur permis de construire. A défaut, ils prévoient un système de refoulement à leur frais.

4.5 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 au réseau 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.

Il est prévu les dispositions spécifiques suivantes de rétention des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel :

- Sous espace public : un bassin de rétention enterré de 35 m³, traitant les eaux de ruissellement des espaces communs et du macro-lot A ;
- Sous parcelles privative : rétention enterrée à la parcelle de 4 m³ avec trop plein pour chacun des 10 lots libres (soit 40 m³ au total).

Les acquéreurs des lots libres auront à charge de poser et raccorder la cuve de rétention des eaux de pluie fournie par l'aménageur (équipé de trop-plein et de capacité 4 m³) permettant de récupérer les eaux à la parcelle pour une pluie de période décennale. Ces cuves seront équipées d'une réserve de réutilisation des eaux de pluies de 0,5 m³.

La cuve sera fournie par l'aménageur et posée par l'acquéreur de lot. La cuve sera de type Platine de chez GRAF ou similaire.

2.1.6 Déchets ménagers

Les résidents, aux jours de collecte uniquement, présentent les containers individuels de tri sélectif devant leur lot.

Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.~~

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

L'obligation d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques de la construction, à savoir une zone d'accroche obligatoire entre 0,00 m et 5,00 m pour au moins 1/3 de la façade devra être respectée, conformément au plan de composition, pour les lots n°3 à 5.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les lots n°1 à n°10, lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet.

Pour le macro-lot A, Les constructions principales et les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, il doit être laissé, entre la construction et la limite séparative, un passage suffisant pour assurer l'entretien de la construction et du fond de parcelle (2,00 m minimum).

L'obligation d'implantation en limite de la construction devra être respectée, conformément au plan de composition.

L'implantation des bâtiments devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

La construction de dépendances, type abris de jardin, ne dépassera pas 15 m² d'emprise au sol et la hauteur maximale sera de 3,50 mètres au point le plus haut. L'implantation de la construction devra obligatoirement se situer sur le fond de lot. Les abris de jardin seront de préférence en maçonnerie enduite de couleur sombre ou bois. La finition en plaque béton, tôle ondulée est proscrite.

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans Objet

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale pour les constructions est fixée comme suit

- pour les lots n°1 à n°10 :
 - au sommet de la façade : 7,00 m
 - à l'acrotère : 7,00 m
 - au point le plus haut (faîtage) : 11,00m
- pour le macro-lot A :
 - au sommet de la façade : 10,00 m
 - à l'acrotère : 10,00 m
 - au point le plus haut (faîtage) : 14,00m

La hauteur se mesure au faîtage pour les toitures à deux pentes (environ 45°) et au sommet pour les autres toitures à pentes ou sans pente.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent. Le principe des zones limitées en hauteur devra être respecté, conformément au plan de composition.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

11.1 Aspect et volumétrie des constructions

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 ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximums par bâtiment, menuiseries comprises.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture. Les toitures à croupe sont formellement interdites.

Le traitement des allées et stationnement voiture sera réalisé en matériau drainant d'aspect naturel :

- enherbé, gravillons, stabilisé, mélange terre pierres, dalles à engazonner ;
- l'enrobé est interdit.

11.2 Annexes indépendantes

Pour les lots n°1 à n°10, les annexes indépendantes seront constituées de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité. Elles seront couvertes à une ou deux pentes et recouvertes par un matériau de teinte identique à celle de la construction principale. Leurs surfaces ne pourront excéder 15 m². Elles auront une hauteur maximale de 3.50m. Elles seront positionnées obligatoirement sur une limite de fond de parcelle.

11.3 Les caves et sous-sols ne sont pas autorisés

Les caves et sous-sols ne sont pas autorisés.

11.4 Eléments paysagers

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

11.5 Clôtures

Sur voie et en limite de l'espace public :

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants :

- grillages simples ou clôture rigide, de teinte anthracite, sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur maximale totale de 1,80 m au-dessus du sol naturel. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie.
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés éventuellement d'une lisse de teinte anthracite, le tout ne devant pas dépasser une hauteur de 1,80 m au-dessus du sol naturel.

En limite séparative :

- grillage rigide sur poteau métallique ou bois d'une hauteur maximale de 1,80 m au-dessus du sol naturel.
- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2,00 m pourra être réalisée côté jardin. Elle sera composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.

Article 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les lots de n°1 à n°10, l'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle (Voir Annexe 1). Les places aériennes devront être traitées en matériaux drainants (tel que pavages, dalles alvéolées...). Cet emplacement de stationnement pourra recevoir un ouvrage type « carport », sous réserve d'un traitement en harmonie avec la construction principale.

Un portail de fermeture de cette aire de stationnement privatif sur le lot pourra être installé en façade de voie, lorsqu'il est motorisé et télécommandé.

Le lot A destiné au logement social et à prix encadré devra comporter au moins 1 place par logement, traitée en matériaux drainants ou sous forme de carport.

6 places de stationnements 'visiteurs' seront réalisées au sein de l'opération dont 1 place P.M.R.

Article 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour les lots n°6 à n°10, l'espace boisé classé sera renforcé par l'aménageur dans le respect des dispositions de l'annexe n°3 du PLU. Et il devra être impérativement conservé.

Pour le macro-lot A et les lots n°1 et n°3, la haie bocagère existante sera renforcée par l'aménageur dans le respect des dispositions de l'annexe n°3 du PLU. Et elle devra être impérativement conservée.

Article 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

Article 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

Article 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

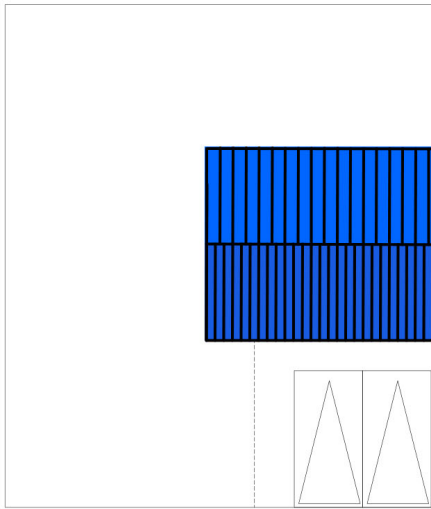
Article 17 – SURFACES DES LOTS et SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM

Les caractéristiques des lots privatifs créés sont les suivantes :

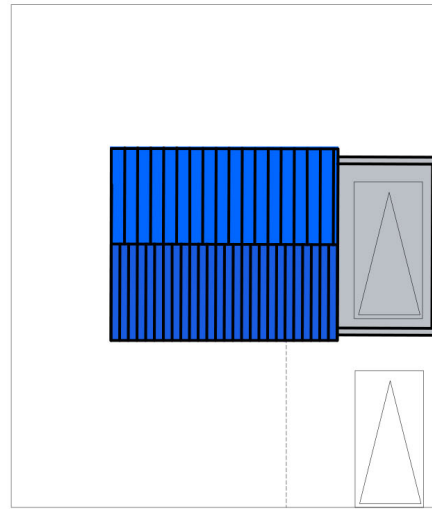
Lot	Surface en m ² (1)	Surface de Plancher max. en m ²
1	550	250
2	578	250
3	300	180
4	302	180
5	300	180
6	525	250
7	450	250
8	370	250
9	361	250
10	354	250
A	1100	770

(1) : Les surfaces arrondies ne seront définitives qu'après les opérations de bornage.

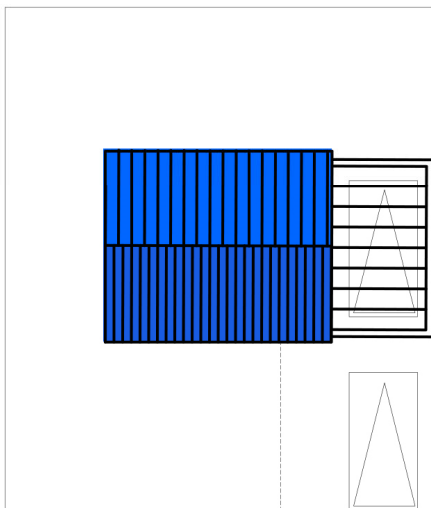
ANNEXE 1 : VARIANTES DE TRAITEMENT DE STATIONNEMENT



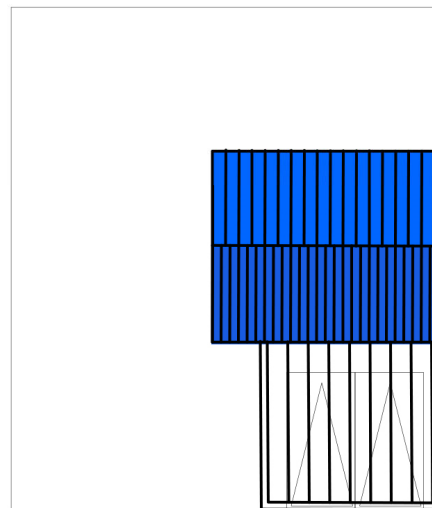
2 places aériennes accolées sans garage



1 place aérienne et 1 place garage



1 place aérienne et 1 place car-port



2 places car-port