

PA10 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

SAINTE-HELENE / LOTISSEMENT « LE DOMAINE DU PENHER »



LORAND GUILLOU
ARCHITECTES

Laurent MARTIN

LORIENT Centre d'Affaires La Découverte
Immeuble LIZARD
39 rue de la Villeneuve - 56100 LORIENT
Tél. : 02 97 64 44 43 - Fax : 02 97 64 03 93
geo-martin.lorient@orange.fr

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de Sainte-Hélène, rue du Penher. Il est cadastré section ZK n°118 pour une contenance de 8 685 m² environ.

L'opération prend le nom de « Le Domaine du Penher ».

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 AUb du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Hélène sur lequel d'autres règles figurent.

B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du règlement du P.L.U de la zone AUb sont applicables pour les lots n°1 au n°18. 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. 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 de la voie de desserte intérieure 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.

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.

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. Les acquéreurs auront à charge de disposer un puits d'infiltration de 9m³ permettant d'infiltrer les eaux à la parcelle. 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, un raccordement vers le tabouret de branchement construit en façade du lot.

4.6 Déchets ménagers

Les résidents, au jours de collecte, présenteront les containers individuels de tri sélectif sur le point de regroupement prévu à l'entrée du lotissement.

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

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques de la construction devra être respectée, conformément au plan de composition, et à la zone d'implantation de la construction principale définie.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives devra être respectée, conformément au plan de composition qui définit une zone d'implantation de la construction principale une zone non constructible à l'est des lots 9 et 19.

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.

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

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

Article 9 : EMPRISE AU SOL ET SURFACE DE PLANCHER MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions devra être respectée, conformément au plan de composition, et à la zone constructible ainsi que la surface de plancher maximales des construction définies comme suit :

Lot	Surface en m ² ⁽¹⁾	Emprise au sol (m ²)	Surface de Plancher maximum (m ²)
1	273	163,80	115,00
2	402	241,20	130,00
3	374	224,40	130,00
4	373	223,80	130,00
5	372	223,20	128,00
6	372	223,20	128,00
7	371	222,60	128,00
8	371	222,60	128,00
9	500	300,00	151,00
10	260	156,00	115,00
11	263	157,80	115,00
12	263	157,80	116,10
13	353	211,80	120,00
14	353	211,80	120,00
15	352	211,20	120,00
16	352	211,20	120,00
17	346	207,60	120,00
18	351	210,60	120,00
19	493	295,80	143,75
<i>total</i>	<i>6794</i>	<i>4 076,40</i>	<i>2 377,85</i>

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

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

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 principales 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 maximum par bâtiment, menuiseries comprises, il en sera de même pour les matériaux utilisés qui seront également limités à trois maximum.

Les tons gris ou colorés peuvent être utilisés pour mettre un volume en valeur ou un encadrement de baies. Leur utilisation entre des ouvertures n'est pas autorisée.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture. Les toits en croupe et les toitures à quatre pentes sont proscrits.

Les pentes des bâtiments principaux seront comprises entre 40 et 45 degrés annexes à toit plats avec acrotères sont autorisées, uniquement en rez-de-chaussée.

11.2 Annexes indépendantes

Pour l'ensemble des lots, les annexes indépendantes seront couvertes à une ou deux pentes, et recouvertes par une toiture en matériau de teinte identique à celle de la construction principale, ou à toit plats avec acrotères. Leurs surfaces ne pourront excéder 12 m². Elles auront une hauteur maximale de 3.00m. et pourront être réalisées en bois.

Des carports pourront être édifiés hors des zones de stationnements privés. Leur végétalisation est encouragée.

11.3 Les caves et sous-sols sont autorisés

Les caves et sous-sols sont autorisés, mais, l'évacuation des eaux de ruissellement, d'infiltration, de sources et autre, restera à la charge du pétitionnaire.

11.4 Eléments paysagers

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

11.5 Clôtures

Les clôtures devront obéir aux règles ci-dessous mais ne sont pas obligatoire :

Elles devront figurer au permis de construire, si elles sont prévues. Dans le cas où les clôtures seront réalisées postérieurement, une demande de déclaration préalable devra être déposée en mairie.

Toutes clôtures et portails devront être intégrés et représentés dans le permis de construire, toute modification devra faire l'objet d'une demande de permis de construire modificatif.

Les clôtures en limite de voies et emprises publiques seront constituées par un grillage inséré dans une haie vive d'une hauteur maximale de 1.50m au-dessus du sol naturel, cette haie vive sera obligatoirement réalisée par l'acquéreur et indiqué à son dossier de permis de construire

Les coffrets des concessionnaires seront obligatoirement intégrés à un élément maçonné enduit blanc d'une hauteur maximale de 1.50m.

Les clôtures en limite séparative ou fond de parcelle seront constituées par un grillage d'une hauteur maximale de 2.00m au-dessus du sol naturel.

11.6 Piscines

Les piscines sont autorisées.

Article 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les lots de n°1 à n°19, l'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement pour véhicules légers à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

Ces emplacements devront respecter, selon la façade disponible du terrain au droit de la voie, l'une des trois configurations suivantes :

- 5m de large au droit de la rue sur 5m de profondeur
- 2.50m de large sur 10m de profondeur (2 places consécutives)
- 2.50m de large sur 5m de profondeur et stationnement en « L » pour la seconde place

Dans tous les cas l'accès à ces deux emplacements de stationnement devra être non clos sur la voie et ceux-ci ne pourront être couverts.

9 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

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.