

PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE BADEN

Lotissement «Le Domaine de la Fontaine»

PA10 / RÈGLEMENT DU PERMIS D'AMÉNA-

Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme

MODIFICATIF n°2



NICOLAS
associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS
Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE D'AURAY

Immeuble Océania-Porte Océane 2
23, rue du Danemark • BRECH - 56400 AURAY
Tél. : 02 97 24 12 37 • Fax : 02 97 56 22 25
Email : auray@sarl nicolas.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 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, concernant la zone Uba définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BADEN.

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

B- CHAMP D'APPLICATION

TERRITORIAL

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

L'ensemble du terrain loti est cadastré section AB sous les numéros n°371, 372, 373 et 377, ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie de 4340m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de «Le Domaine de la Fontaine».

Elle sera réalisée en 9 lots numérotés de 1 à 9.

La répartition des superficies approximatives est la

suivante :

Superficies privatives	3170 m ²
Superficie des parties communes dont :	1358 m ²
• Voirie	775 m ²
• Placette	109 m ²
• Stationnement	40 m ²
• Noue paysagère	104 m ²
• Espaces verts créés	41 m ²
• Cheminements piétons	94 m ²
• Talus bocagers conservés	195 m ²

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES

EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET

D'UTILISATION DES SOLS

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

ARTICLE 1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. La zone UB intègre des secteurs d'équipements d'intérêt collectif compatible avec l'habitat, voire ne présentant pas de nuisances majeures.

Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend des secteurs destinés essentiellement à l'habitat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et aux activités compatibles avec l'habitat :

- UBa, intégrant un type d'urbanisation peu dense, à dominante pavillonnaire, situé en extension du bourg centre, avec un sous-secteur Uba1

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

3-1 Accès à l'opération

Le lot sera desservi par la rue de la Fontaine au Sud et par l'impasse du Pont Daniec au Nord-Ouest.

3-2 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération.

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

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.

4.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable existant situé sous l'impasse du Pont Daniec, au Nord-Ouest de l'opération.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée directement au réseau public d'adduction d'eau.

Chaque lot disposera d'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.

4.2 Assainissement Eaux pluviales

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 obligatoirement réaliser un puisard non étanche d'un volume de 2m³.

Ce puisard pourra faire précéder par une cuve de récupération étanche non obligatoire, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, les toilettes ou plus. Le trop plein sera ensuite évacué vers le branchement réalisé par le lotisseur. La fourniture, pose et mise en œuvre et toutes sujétions à la mise en place du puisard et de la cuve incombe au propriétaire du lot.

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

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur.

Pour ce dernier, un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau vers le branchement réalisé par le lotisseur ou rejeté dans l'une des noues de l'opération.

Un regard de branchement sera mis en place pour chaque lot. Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

Les eaux pluviales interceptées par les espaces communs seront collectées par des grilles et un réseau de collecte. Elles seront dirigées vers une noue équipée d'un massif drainant enterré. Elles sera dimensionnées pour une pluie de retour 10 ans avec un exutoire vers l'impasse du Pont Daniec au Nord de l'opération.

4.3 Assainissement Eaux usées

Pour les eaux usées, elles se rejettent dans le réseau collectif qui sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Ces eaux seront rejetées dans le réseau

existant situé sous l'impasse du Pont Daniec, au Nord-Ouest de l'opération.

Un regard de branchement sera installé pour chaque lot sur le domaine commun.

4.4 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.

4.5 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.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

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 cotes 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 des zones constructibles définies au plan de composition :

- bleu pour les lots libres de constructeur

- mauve pour le lot destiné aux logements locatifs aidés

Un sens obligatoire de l'axe longitudinal du volume principal de la construction est indiqué pour tous les lots conformément à l'OAP.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les abris de jardins pourront s'implanter en dehors des zones constructibles. Ils ne devront pas être visibles des voies et s'implanter en fond de jardin. En cas de lot bordé par plusieurs voies, l'abri pourra être visible seulement depuis une seule des voies.

Les piscines pourront s'implanter en dehors des zones constructibles et devront respecter un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Idem Article 6.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UBa, le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 50%.

Il est réparti conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (m ²)	CES (m ²)
1	265	181
2	303	207

3	297	202
4	332	226
5	348	237
6	324	221
7	305	208
8	702	478
9	298	210

Chaque lot individuel peut accueillir un abri de jardin de 12 m² maximum. Le lot 8 destinés pour accueillir des logement sociaux, n'est pas concerné par cette obligation.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire au PLU en vigueur.

ARTICLE 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

11-1 Constructions

•Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

•Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.

•Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.

•Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la

façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.

•Les matériaux de façade sont limités au nombre de 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

En tous secteurs, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours au bardage d'aspect ardoise ou PVC utilisé en façades ou en pignons, tant pour la construction principale que pour les dépendances est interdit.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou aspect bois.

Les caves et sous-sols sont interdits.

11-2 Les Clôtures

Conformément au plan de composition, les talus ou enrochements des lots n°1 à 2 et n°4 à 9 seront créés par l'aménageur et entretenus par les acquéreurs. Les acquéreurs pourront doubler ces talus plantés ou enrochements d'un grillage d'une hauteur de 2m maximum installé à l'intérieur du lot.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles devront être conformes au règlement ci-dessous.

Les talus, haies végétales et clôtures non végétales telles que les murs de pierre préexistants de qualité doivent être conservés et entretenus.

Clôtures sur voie :

Les clôtures sur voies seront établies à la charge de l'acquéreur et devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- talus planté d'espèces locales variées d'une hauteur totale d'1m50 maximum pouvant être éventuellement doublé d'un grillage situé en pied de talus côté intérieur du lot
- une haie à plat d'espèces locales variées d'une hauteur d'1m50 maximum pouvant être éventuellement doublé d'un grillage situé côté intérieur du lot
- un enrochement pouvant être doublé d'une haie à plat d'espèces locales variées d'une hauteur de 1m50 maximum et/ou d'un grillage situé côté intérieur du lot
- **Au vu de la forte déclivité sur le terrain, des murets d'une hauteur maximale de 1m10 sont autorisés en limite de voie.**

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures devront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- un talus planté d'espèces locales variées d'une hauteur totale de 2m maximum pouvant être éventuellement doublé d'un grillage situé en pied de talus côté intérieur du lot
- une haie à plat d'espèces locales variées d'une hauteur de 2m maximum pouvant être éventuellement doublé d'un grillage situé côté intérieur du lot
- un enrochement pouvant être doublé d'une haie à plat d'espèces locales variées d'une hauteur de 2m maximum et/ou d'un grillage situé côté intérieur du lot
- **Au vu de la forte déclivité sur le terrain, des murets d'une hauteur maximale de 1m10 sont autorisés en limites séparatives.**

ARTICLE 12 - 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 plus du garage éventuel.

Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2,5 mètres soit 5m x 5m ou 10m x 2,50 m. Ces places devront prendre en considération les niveaux de voirie.

3 places de stationnements visiteurs seront réalisées au sein de l'opération.

ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus bocagers existants et les deux arbres structurants seront conservés conformément à l'OAP du PLU de la commune.

Conformément à l'article Ub13 du PLU, les plantations existantes amenées à être supprimées dans le cadre du projet seront remplacées de la manière suivante :

	Arbres existants supprimés	Arbres à replanter dans le projet
en espaces communs :	1	1
en espaces privés :	21	

• Lot n°1		2
• Lot n°2		2
• Lot n°3		2
• Lot n°4		2
• Lot n°5		3
• Lot n°6		3
• Lot n°7		2
• Lot n°8		3
• Lot n°9		2
TOTAL	22	22

Les replantations d'arbres sur espaces communs seront à la charge du lotisseur tandis que celles en espaces privés seront à la charge des acquéreurs des lots.

Une noue paysagère sera créée le long du talus situé au point bas de l'opération, côté Nord-Ouest.

Un chemin piéton sera créé le long de la haie située à l'Ouest de l'opération. Un second chemin piéton sera créé au Sud-Ouest des logements sociaux reliant les garages privatifs du lot 9 aux logements.

Noue paysagère	104 m ²	
Espaces verts créés	31 m ²	
Cheminements piétons	117 m ²	
Talus bocagers existants conservés	207 m ²	
TOTAL d'espaces communs hors voirie et stationnement par rapport à la superficie du terrain	459 m²	11%

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 2800m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

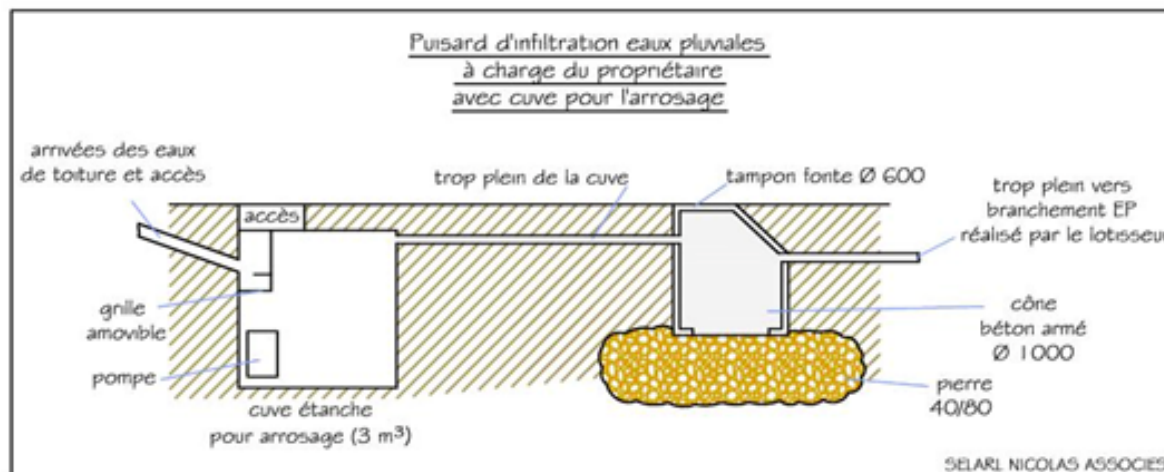
N° de lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	265	300
2	303	300
3	297	300
4	332	300
5	348	300
6	324	300
7	305	300
8	702	400
9	298	300

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ANNEXE N°1 - PUISARD ET CUVE

Procédé conseillé



Procédé obligatoire

