

PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE DE PONT SCORFF

Lotissement « Hameau de la Chapelle »

Modificatif n°3

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 LORIENT

13 rue du Sous-Marin Vénus

56100 LORIENT

Tél : 02 97 21 01 03

Email : lorient@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM



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 et le secteur classé en ZPPAUP définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Scorff. 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 Pont-Scorff.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZH sous les numéros n°24, 142 et 144 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie d'environ 13 666m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de « Hameau de la Chapelle ». Elle sera réalisée en 22 lots libres et 1

Macro-lot destiné à accueillir 9 logements sociaux et 8 logements en accession abordable.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	9 553m ²
Superficie des parties communes dont :	4 113m ²
· Voirie / Placette	1 689m ²
· Stationnement	226 m ²
· Espaces verts	753 m ²
· Noue	390 m ²
· Chemin piéton	380 m ²
· Talus existant	650 m ²
· Emplacement transformateur	25 m ²

Conformément au PLU, le projet comporte plus de 10% d'espaces communs (espaces verts, talus plantés, noues, chemins piétons). Le projet en comporte 2 173 m².

SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES

EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET

D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot, à l'exception du lot n°9 qui accueillera 9 logements sociaux (soit 26%) et 8 logements en accession abordable.

La subdivision du lot 9 est autorisée.

Le regroupement de plusieurs lots n'est pas autorisé.

SECTION 2 - CONDITIONS

D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie via la route de Kerbaul à l'Ouest.

3-2 Accès aux lots

L'ensemble des lots seront desservis à partir des voies internes de l'opération. Conformément au plan de composition, les accès aux lots sont imposés.

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 raccordée à la conduite de distribution d'eau potable principale située sous la rue Kerbaul à l'Ouest de l'opération (en accord avec le service de Lorient Agglomération). 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.

4.2 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.

Les eaux pluviales des lots individuels seront collectées et interceptées à la parcelle. L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité, les

aménagement 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 d'un volume de 3m³.

L'acquéreur 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 ou rejeté dans l'une des noues de l'opération.

Les eaux pluviales interceptées par la chaussée et les espaces verts seront collectées par des grilles puis dirigées vers des noues paysagères équipées de drains d'infiltration dimensionnés pour une pluie décennale. Au point bas de l'opération, les eaux pluviales non infiltrées par les noues drainantes seront dirigées vers le terrain naturel au sud-Est, le long de la route départementale.

4.3 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 Polypropylène, sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Les eaux seront rejetées dans le réseau existant de la Rue Ty Nehue au Sud 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.

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.

4.6 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.

Les coffrets techniques devront être intégrés dans la clôture, mais devront rester accessibles à tout moment.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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.

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

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 20m de l'axe de la RD 26. Dans cette marge de recul les aires de stationnement comme les dépôts (matériels, matériaux, divers) sont interdits.

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (hachurage jaune, bleu et rouge au plan de composition).

Sous réserve de respecter le plan de composition, l'implantation des constructions devra se faire dans une bande comprise entre 0 et 5m de la voie interne de l'opération. Les implantations par rapport à la voirie interne prennent en compte la voie constituant l'accès principal à la parcelle.

Conformément au plan de composition, l'implantation de l'axe longitudinal du volume principale de la construction devra respecter le sens indiqué. L'implantation des constructions se fera parallèlement ou perpendiculairement aux limites de voies.

Les constructions principales, annexes et dépendances seront implantées à l'intérieur des zones d'implantation du plan de composition

d'ensemble, sous réserve de respecter les autres dispositions réglementaires. Les dispositifs visant à maîtriser les apports solaires du type casquette, brises-soleil, etc., ou à abriter des intempéries (auvent, marquises...) ne sont pas nécessairement compris dans la zone d'implantation des constructions figurant au plan de composition. Ils peuvent dépasser de 2 mètres maximum de la façade, à condition d'être compris dans l'emprise du lot.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (hachurage jaune, bleu et rouge au plan de composition).

Les constructions principales, annexes et dépendances pourront s'implanter soit en limite, soit en retrait de 2 m minimum. ~~Le retrait doit être au moins égal de la moitié de la hauteur de la construction.~~

Conformément au plan de composition, les lots 1, 3 à 7, et 10 à 23 devront respecter la ligne d'accroche d'une partie de la construction principale ou d'une annexe significative rattachée d'au moins 6m, imposée en limite séparative.

La hauteur est mesurée à partir de la dalle du Rez De Chaussée. Toutefois, les terrasses de plain-pied pourront s'implanter en n'importe quelle partie du lot sous réserve de respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

Les piscines sont autorisées dans les emprises constructibles uniquement.

Les dépendances tels que les abris de jardins sont autorisées dans les emprises constructibles et en fond de parcelle pour les lots numérotés de 3 à 15.

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

L'implantation des constructions principales se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (hachurage jaune, bleu et rouge au plan de composition).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de chaque lot.

Chaque lot peut accueillir un abri de jardin de 12 m² maximum d'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions principales sont les suivantes :

Pour les lots libres :
-7m au sommet
-11m au faitage

Pour le lot 9 :

-10m au sommet

-14m au faîtage

Pour tous :

La hauteur des dépendances autorisées est limitée à 3,00 mètres au point le plus haut.

Altimétrie des constructions :

Le niveau du Rez De Chaussée doit répondre à ces règles ;

- L'implantation de la construction doit être pensée de telle sorte que le niveau Rez De Chaussée ne soit jamais à plus ou moins 50 cm du niveau du terrain naturel moyen, sous l'emprise de la construction (avant terrassements), sauf obligations techniques liées aux raccordements aux réseaux.

- Pour le bâtiment collectif le Rez De Chaussée doit être accessible depuis la voirie de desserte au titre de la réglementation d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite. L'accès au bâtiment se fera par une pente de 5% maximum (sous réserve que la longueur de cet accès soit inférieure à 10m. sinon considérer 4%) calculé depuis la limite de l'espace public jusqu'au seuil de la construction.

La hauteur maximale fixée est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel.

La hauteur se mesure au faitage pour les toitures à deux pentes, et au sommet pour les autres toitures à pentes ou sans pente

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Le terrain est situé dans une ZPPAUP.

Le Permis de Construire sera donc soumis à l'avis conforme rendu par l'Architecte des Bâtiments de France. Il devra 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 il s'inscrit et notamment de la végétation existante et des constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

De façon générale, pour l'aménagement des lots, il est nécessaire de tenir compte des contraintes topographiques qui engendrent une attention particulière aux adaptations en limite de propriété et sur voie (pente d'accès, niveau des constructions).

Les éventuelles cuves de récupération des eaux pluviales seront soit enterrées, soit installées à l'intérieur ou à défaut à l'arrière de la construction.

11-1 Bâtiments principaux

Composition volumétrique:

Chaque construction principale sera composée de 2 volumes assemblés maximum : un volume principal et un volume secondaire. Les vérandas et les éventuels carports font partie des volumes secondaires.

- Chaque volume aura une largeur comprise entre 1,50 m et 7,00 m. Les pans de mur biais ne sont pas

autorisés.

- Les pignons seront droits et ne dépasseront pas 7.00m (à l'exception du lot 9, destiné pour des logements sociaux).

- Les volumes principaux auront une toiture à deux pans identiques de 45°. Les toits plats et monopentes pour les volumes principaux sont interdits.

- En cas de deux volumes à double pente, les matériaux de couverture seront identiques.

Couverture

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles.

Il est préconisé que l'ensemble des sorties de toit (évacuation des fumées, VMC, ventilations de chutes...) soit intégrées dans une souche de cheminée maçonnée située en pignon de la maison.

Les systèmes solaires

Les systèmes de captation de l'énergie solaire devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Ils seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront adaptés à la couleur de la couverture ou de la façade en fonction de leur position.

Aspect des façades

Les façades présenteront une composition harmonieuse. Les façades des constructions pourront être en :

- Enduit de finition lisse ou gratté grain fin. Les éventuelles baguettes d'angles ne doivent pas être visibles. Les tons gris peuvent être utilisés

pour mettre un volume en valeur ou en encadrement de baies. Leur utilisation entre des ouvertures n'est pas autorisée ;

- Parement extérieur en bois naturel ou composite.

La pose en diagonale est proscrite ;

- Parement extérieur en métal, à condition qu'il soit posé à joints verticaux ou ondes verticales. La couleur devra être en harmonie avec l'environnement, en dehors des teintes blanches ou gris clair ;
- Parement pierre de pays, sur tout ou partie de façade, ou pour mettre un volume en valeur ;
- Autres matériaux issus de filières biosourcées ;
- Les vérandas devront s'intégrer harmonieusement à la construction, de manière discrète et sobre.
- Il est permis 2 types de matériaux ou couleurs par projet de construction (hors couleur des menuiseries et véranda). L'utilisation de différents matériaux ou couleurs doit être cohérente avec la volumétrie et la composition de la construction.

11-2 Les Clôtures

Le lotisseur prévoit la végétalisation des clôtures donnant sur la rue.

Les clôtures devront obéir aux règles ci-dessous mais ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées elles devront être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures en limites de rues ou emprises publiques:

L'annexe 1, du présent règlement définit le positionnement des clôtures en limite de rue et d'emprises publiques, réalisées par le lotisseur ou à la charge des acquéreurs.

Pour les lots 3 à 6, 8, 9 à 11, 15 et 18 à 23 une haie bocagère constituée d'essences variées, sera plantée à la charge du lotisseur, d'une hauteur maximale de 1.20m. L'entretien de cette haie sera en

revanche à la charge de l'acquéreur.

Ces haies bocagères seront doublées d'une clôture en ganivelle en châtaignier ou similaire mises en place par le lotisseur. Cette clôture sera implantée obligatoirement avec un retrait d'au minimum 70cm par rapport à la limite afin de permettre d'avoir le végétal au premier plan depuis les espaces communs.

Les autres clôtures donnant sur les espaces communs du lotissement seront à la charge des acquéreurs. Elle seront d'une hauteur maximale de 1.50m et devront être soit :

- En grillage rigide vert ou gris pouvant être complété par des lattes en bois occultantes. Ce grillage pourra être doublé d'une haie bocagère constituée d'essences variées, plantée à au moins 1m50 de la limite parcellaire (essences définies dans l'annexe 2), d'une hauteur maximale de 1.50m.
- En clôtures bois ajourées, éventuellement doublé d'une haie bocagère, constituée d'essences variées, plantée à au moins 1m50 de la limite parcellaire (essences définies dans l'annexe 2), d'une hauteur maximale de 1.50m.
- En ganivelle en châtaignier ou similaire, obligatoirement doublés d'une haie bocagère, constituée d'essences variées, plantée à au moins 1m50 de la limite parcellaire (essences définies dans l'annexe 2), d'une hauteur maximale de 1.50m.

Les clôtures en limites séparatives

En limite séparative elles pourront répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir constituée d'essences variées, plantée à au moins 1m50 de la limite parcellaire (essences

définies dans l'annexe 2), d'une hauteur maximale de 1.80m.

- grillages simples sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1,80 m au-dessus du sol naturel.
- murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grille ; toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve qu'elles soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.
- clôtures bois et combinaisons de différents éléments précités d'une hauteur maximale de 1,80m.

ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les lots 1 à 8 et 10 à 23, chaque acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement, à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, hors garage couvert éventuel.

Chaque place aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.5 mètres. Elles devront être réalisées l'une à côté de l'autre, comme indiqué au plan de composition. Elles devront prendre en considération les niveaux de voirie et être constituées en matériaux drainant.

Pour le lot 9, l'acquéreur devra se conformer au document d'urbanisme en vigueur. Ces places seront à prévoir lors du permis de construire.

Elles devront être réalisées par un revêtement

perméable : Dalles bétons à joints enherbés, dalles gazon (alvéolées) en béton ou pavés à joints enherbés selon images ci-dessous. Le revêtement enrobé peut-être ponctuellement toléré sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements perméables, pavés ou similaire, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc.

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 7250 m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N°de lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher (m ²)
1	430	250,00
2	438	250,00
3	357	250,00
4	344	250,00
5	308	250,00
6	306	250,00
7	427	250,00
8	344	250,00
9	1847	1 750,00

10	305	250,00
11	304	250,00
12	358	250,00
13	358	250,00
14	331	250,00
15	311	250,00
16	469	250,00
17	322	250,00
18	322	250,00
19	322	250,00
20	322	250,00
21	322	250,00
22	322	250,00
23	384	250,00

INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 15 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

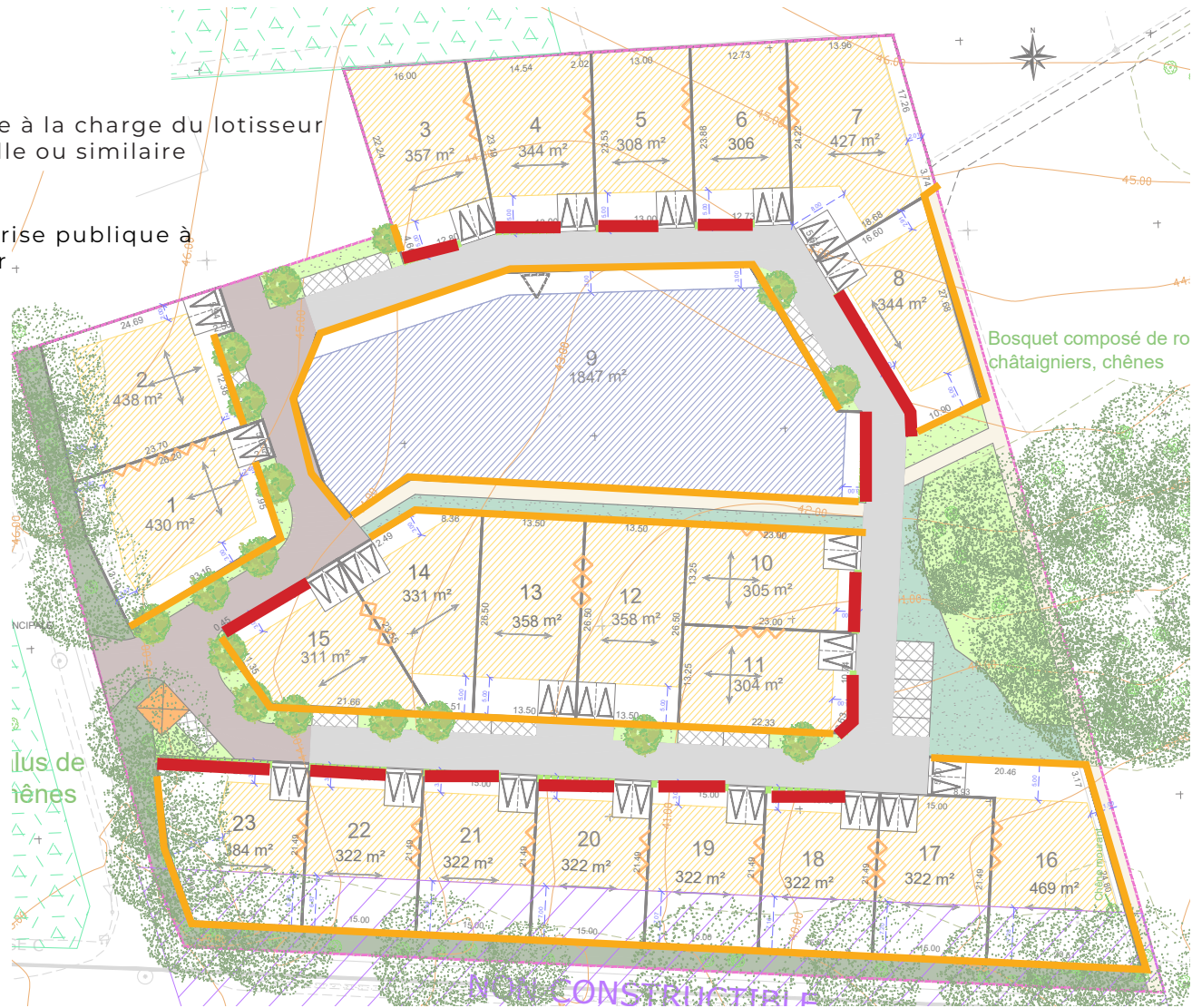
Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,

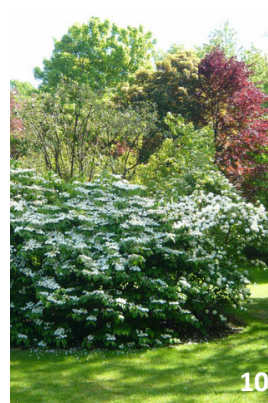
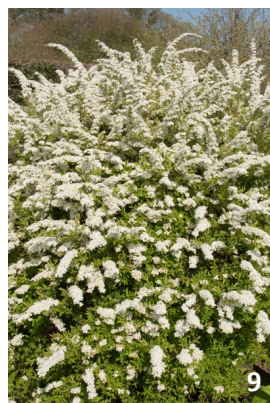
Annexe 1 : Clôtures

■ Clôture en limite de voie à la charge du lotisseur
Haie bocagère + ganivelle ou similaire

— Clôture en limite d'emprise publique à la charge de l'acquéreur



Annexe 2 : Exemple de palette végétale conseillée pour la constitution de haie bocagère fleurie



1. *Ceanothus 'Italian skies'*
2. *Choisya ternata*
3. *Forsythia*
4. *Fothergilla*
5. *Genista porlock*
6. *Hydrangea arborescens*
7. *Ligustrum vulgare*
8. *Phillyrea angustifolia*
9. *Spirea arguta*
10. *Viburnum plicatum*
11. *Viburnum tinus*
12. *Crataegus monogyna*
13. *Prunus spinosa*
14. *Cytisus scoparius*
15. *Ulex europaeus*



Exemple de palette végétale conseillée pour la plantation d'arbres



1. *Acer campestre*
2. *Arbutus unedo*
3. *Fraxinus angustifolia*
4. *Fraxinus excelsior*
5. *Pinus sylvestris* 'Glauc'
6. *Pinus nigra*
7. *Pyrus calleryana*
8. *Pyrus Communis*

Exemples de clôtures bois ajourées



Exemples d'ambiances clôtures ganivelles

