

PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE D'AURAY

Lotissement «Ar Goh Penher»

PA10 / REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

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

AVIS FAVORABLE

Vu pour être annexé à l'arrêté
du 20 juillet 2021

L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,
Erwan LE DIZEZ



NICOLAS
associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS
Géomètres-Experts - Urbaniste diplômé

AGENCE D'AURAY

Immeuble Océania-Porte Océane 2- Rue du Danemark
Brech BP333 • 56403 AURAY
Tél. : 02 97 24 12 37 • Fax : 02 97 56 22 25
Email : auray@sarinicolas.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, concerne la zone 1AUa définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brec'h. L'opération est également située en partie Sud et partie Est de la parcelle 444 en zone N du règlement graphique du PLU. Cette zone naturelle est destinée à être protégée en raison de la qualité de son site ainsi que de son milieu naturel, de son paysage et intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique et écologique.

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 Brec'h.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZI sous le numéro n° 186p et 444 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie d'environ 5 212 m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de « Ar Goh Penher ». Elle sera réalisée en 8 lots numérotés de 1 à 8.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	3 573 m ²
Superficie des parties communes dont :	1 554 m ²
• Voirie	776 m ²
• Stationnement	24 m ²
• Noues paysagères	276 m ²
• Talus existant conservé	104 m ²
• Zone N	374 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 1AUa correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, et destinés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat (équipements publics, activités tertiaires, commerces de proximité...).

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

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

L'opération sera desservie par la rue du Moulin au Nord de l'opération conformément à l'emplacement réservé défini au PLU.

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 située sous le chemin communal au Nord 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.

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 :

- 2 m³ pour des surfaces imperméabilisées de moins de 140 m²,
- 2.20 m³ pour des surfaces imperméabilisées comprises entre 140 m² et 160 m²,
- 2.40 m³ pour des surfaces imperméabilisées comprises entre 160 m² et 180 m²,
- 2.60 m³ pour des surfaces imperméabilisées de plus de 200 m².

Ce puisard pourra faire précéder par une cuve de récupération étanche, 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 dirigées vers un puisard sous chaussée pour le bassin versant n°1 et vers une noue drainante puis une noue en surface libre pour le bassin versant n°2. Un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus au milieu naturel.

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 du chemin communal au Nord 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 en bleu clair.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

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

Idem Article 6.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière est fixé à 70%.

Chaque lot peut accueillir un abri de jardin de 12 m²

maximum.

N° de lot	Superficie (m ²)	CES
1	576	404,00
2	332	233,00
3	374	262,00
4	364	255,00
5	378	265,00
6	406	285,00
7	430	301,00
8	713	500,00

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire au PLU en vigueur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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

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

Clôtures sur voie :

Les clôtures sur voies seront établies à la charge de

l'acquéreur selon la façon suivante :

- soit d'une haie d'arbustes en mélange d'une hauteur maximale de 1,20 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
- soit d'un muret d'une hauteur 1,20m pouvant être accompagné d'une haie d'arbustes en mélange d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- soit d'un muret en parpaings enduits d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1m20, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie (comportant des jours d'au moins 2cm entre les parties pleines, soit en bois soit en métal) pouvant être doublé d'une haie d'arbustes en mélange d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 en limite séparative.

Elles pourront être constituées :

- d'une haie d'arbustes en mélange plantée à 50cm à l'intérieur de la limite parcellaire
- soit d'un muret d'une hauteur d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- soit d'un muret en parpaings enduits d'une hauteur de 0,80m éventuellement surmonté ou doublé d'autres matériaux le tout ne dépassant pas la hauteur de 1m80.

Clôtures interdites en toutes limites :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non à partir d'une hauteur de 20 cm
- Les canisses ou bambous
- Les claustras en bois non ajourés (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein) et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné

d'au moins 80 cm et les panneaux en bois d'aspect « palette »

- Les lisses non ajourées (avec au minimum 1/3 de vide pour 2/3 de plein)
- Les bâches plastiques et textiles sans plantations
- Les panneaux en PVC
- Les haies artificielles, synthétiques
- Les tôles
- Les panneaux en bois d'aspect "palette"
- La plantation d'espèces invasives (voir guide recommandations des plantations)

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. Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur les espaces communs, il est imposé sur chaque lot un emplacement de 5 mètres de profondeur par 5 mètres de largeur, ou de 10 mètres de profondeur par 2,50 mètres de largeur. Cet emplacement est positionné sur le plan de vente. L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public. A ce titre, les portails de toute nature seront interdits.

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

ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les talus bocagers existants seront conservés. Des noues enherbées placées en pied de ces talus permettront de protéger ces-derniers du passage

des véhicules tout en offrant une régulation des eaux pluviales sur l'opération. Ces noues seront enherbées.

Conformément à l'OAP, un chemin piéton sera aménagé en limite Ouest de l'opération, le long du talus bocager existant. Une voie d'accès sera créée le long de ce talus et rejoindra la rue du Moulin au Nord de l'opération.

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 2400 m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

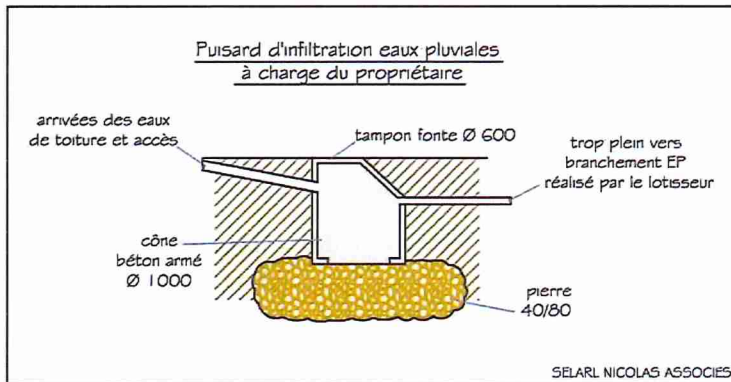
N° de lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher
1	576	300
2	332	300
3	374	300
4	364	300
5	378	300
6	406	300
7	430	300
8	713	300

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.

PA 0560232170003

Procédé obligatoire



Procédé conseillé

