

SAINTE-ANNE-D'AURAY

Rue de Vannes

141374

LOTISSEMENT « LES JARDINS DE SAINTE-ANNE »

DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER

**Juillet 2015
Modifié Mars 2017**

REGLEMENT

PIÈCE N°
PA10



AGENCE DE LORIENT
30, rue de la Belle Fontaine
56100 LORIENT
Tél. : +33 (0)2 97 21 06 21

WWW.QUARTA.FR



Groupe LB Habitat - Agence de Lorient

21 rue Jules Legrand

CS 70735

56107 LORIENT CEDEX

Courriel : lorient@groupebhabitat.fr

Téléphone : 02.97.64.59.96

SOMMAIRE

REGLEMENT	1
CHAMP D'APPLICATION	3
Article 1 - OBJET DU RÈGLEMENT	3
Article 2 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	4
Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	4
Article 2 - ACCES ET VOIRIE	4
Article 3 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	4
Article 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	6
Article 6 -HAUTEUR MAXIMALE	6
Article 7 –ASPECT EXTERIEUR	6
Article 8- AIRES DE STATIONNEMENT	10
Article 9 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	11
DISPOSITIONS DIVERSES	12
SUBDIVISION ET REUNION DE LOTS.....	12
VISA DE L'ARCHITECTE.....	12
ANNEXE.....	13
RECOMMANDATIONS SUR LE CHOIX DES VEGETAUX	13

CHAMP D'APPLICATION

Article 1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Ce règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Article 2 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement est applicable au lotissement **Les Jardins de Sainte-Anne** situé sur le territoire de la commune de Sainte-Anne-d'Auray.

L'ensemble du terrain loti est cadastré en section AC et AD sous les numéros 94, 276, 286, 561, 563, 598, 599, 600, 601, 602 et 603 pour une contenance approximative de **20960 m²**, ou tous autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par le Service du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

Il est composé de :

- a) Parcelles privatives à usage d'habitation et activités compatibles avec l'habitat, numérotées de 1 à 19 inclus et îlot A et B
- b) Espaces à usage commun : voirie, parking, espaces verts.

La répartition des surfaces est la suivante:

- Surfaces privatives	:	11754 m ²
- Surfaces communes	:	9206 m ²
		—————
TOTAL SURFACE LOTIE	:	20960 m²

Les surfaces sont données à titre indicatif, elles ne seront définitives qu'après bornage des lots.

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

Le règlement du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Sainte-Anne-D'auray est applicable à l'ensemble du lotissement.

Les dispositions prévues dans ce règlement sont complétées par les prescriptions supplémentaires apportées aux articles suivants :

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les lots 1 à 19 ainsi que les îlots A et B sont destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Article 2 - ACCES ET VOIRIE

Les lots 1 à 19 et les îlots A et B seront desservis par la voie interne qui sera réalisée dans le cadre de l'aménagement projeté.

La position des accès aux lots est suggérée sur le plan de composition du lotissement.

La position des ouvrages techniques (citerneaux, coffrets...) tient compte de ces accès aux lots. Les acquéreurs auront la possibilité de demander le déplacement éventuel de ces ouvrages à leurs frais exclusifs.

Article 3 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements aux réseaux doivent être conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

Alimentation en eau potable

Les branchements seront réalisés par le lotisseur à partir du réseau existant ou créé dans le cadre du lotissement jusqu'à une distance de 1 mètre de la limite à l'intérieur de chaque lot.

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.

Électricité et téléphone

Les réseaux, leurs branchements et les raccordements seront réalisés en souterrain.

L'alimentation des lots en électricité et éventuellement en gaz se fera à la charge des acquéreurs à partir du réseau interne créé par le lotisseur. Les coffrets techniques devront être intégrés dans un muret réalisé par l'acquéreur et devront rester accessibles à tout moment.

Pour accéder au réseau téléphonique, les acquéreurs raccorderont leurs constructions à leur frais à partir des citerneaux posés dans les lots par le lotisseur.

Assainissement

a) Eaux usées

L'acquéreur aura à sa charge les travaux nécessaires au raccordement de sa construction au regard siphoné posé par le lotisseur pour chacun des lots.

Tout autre système de traitement des eaux usées, ainsi que leur rejet et celui des eaux vannes au terrain naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

L'attention de l'ensemble des acquéreurs est attirée sur la détermination du niveau de plancher bas des rez-de-chaussée des constructions dont l'altitude devra impérativement tenir compte de l'obligation de raccordement au regard siphoné construit en attente.

En cas d'impossibilité technique d'évacuation gravitaire des eaux usées des constructions pour des raisons architecturales, l'acquéreur devra équiper, à ses frais, son installation sanitaire d'une pompe de relèvement individuelle et d'une conduite de refoulement raccordée au réseau général du lotissement. Les frais de mise en œuvre et d'entretien seront à la charge exclusive de l'acquéreur. En aucun cas le lotisseur ne pourra être tenu pour responsable des dégâts qui pourraient être occasionnés par une installation défectueuse ou inadaptée ou un mauvais entretien.

b) Eaux pluviales

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 la construction édifiée sur celui-ci. Une cuve de récupération de 3m³ minimum raccordée à un puisard de 2m³ pourra être installée par l'acquéreur. Le trop-plein sera ensuite évacué vers le branchement réalisé par le lotisseur pour chacun des lots. La fourniture et la mise en place de l'ensemble de l'installation qui sera réalisé par l'acquéreur sur son lot, sera à sa charge exclusive.

Les eaux pluviales ne devront pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les travaux nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales des lots et de leurs constructions, devront être réalisés dans une période de six mois à compter de la fin de l'édification du bâtiment.

Déchets ménagers

Une aire de collecte destinée aux déchets ménagers est prévue au sud de la placette centrale de l'opération. Cette dernière sera destinée à la collecte des lots 1 à 5, 10 à 14. La collecte s'effectuera en porte à porte pour les autres lots.

Article 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Zone de constructibilité

Les constructions principales s’inscriront dans la zone de constructibilité définie pour chaque parcelle et tiendront également compte des emplacements prévus pour les branchements de réseaux (coffrets et citerneaux).

Les annexes et dépendances peuvent être implantées en dehors de la zone constructible matérialisée sur le plan de composition.

RECOMMANDATIONS

L’implantation du bâti en mitoyenneté est à privilégier de manière à conserver un jardin d’un seul tenant et limiter les déperditions thermiques.

L’orientation du bâti et la répartition des pièces seront conçues de manière à utiliser au mieux la lumière naturelle et de limiter les déperditions de chaleur :

- larges ouvertures au Sud
- ouvertures vers le Nord plus réduites

Article 6 -HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres.

Article 7 –ASPECT EXTERIEUR

CLÔTURES

PREAMBULE

La clôture assure la lisibilité d’un espace en mettant l’espace public en relation avec les bâtiments, mais également les différents bâtiments entre-eux, en créant une continuité le long des voies.

Elles participent donc à la composition du paysage urbain, en donnant sa forme à l’espace public.

En tant que premier élément de la propriété privée offert à la rue, elles influent sur la qualité de l’espace public et favorisent l’intégration du bâti dans son environnement.

Les clôtures participent donc de manière importante à la qualité paysagère de notre environnement.

C’est pourquoi, une attention toute particulière a été apportée au traitement des clôtures dans ce règlement.

Le traitement des clôtures devra impérativement figurer dans le permis de construire ou faire l’objet d’une déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, si les acquéreurs souhaitent clore leur terrain, les clôtures devront obligatoirement se conformer au **PLAN DE CLÔTURE** ci-joint et à l'une des catégories suivantes, sauf impératifs particuliers de sécurité justifiés par le caractère de l'activité ou de l'installation.

Catégorie A, sur ces limites sont autorisés :

- *Les haies végétales*

Elles seront composées de préférence de 1/3 d'essences persistantes et de 2/3 d'essences caduques et ponctuées d'arbres tiges d'essences locales à l'échelle du terrain.

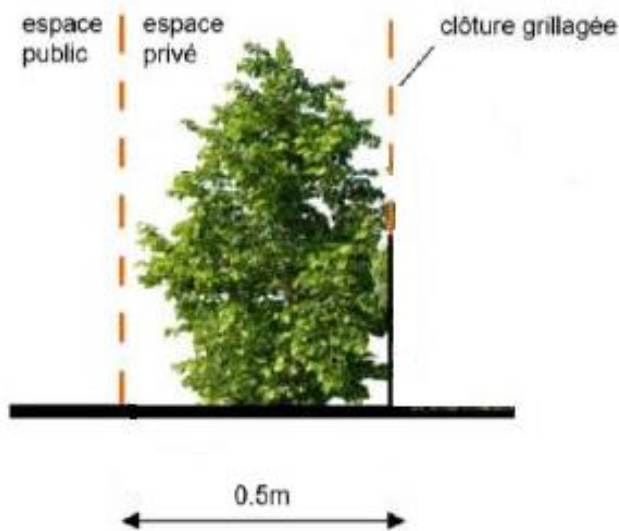
Les haies mono-spécifiques sont interdites à l'exception des haies constituées de hêtres et charmillles.

Les conifères (type thuyas) et lauriers- palmes sont interdits.

- *Grillage simple, doublé d'une haie végétale*

Un grillage, en retrait d'au moins 80 cm, est possible mais devra impérativement disparaître derrière une haie. Le grillage sera discret : maille et poteaux de couleur verte ou grise. Elles seront réalisées avec un grillage galvanisé conformément aux recommandations de l'architecte des bâtiments de France.

La hauteur du grillage sera de 1,20 mètre maximum.



- *Clôture ajourée en bois*

D'une hauteur de 1,40 mètre, ces éléments ajourés pourront être doublés d'une haie végétale.



RECOMMANDATIONS

Pour les haies végétales, les essences locales sont à privilégier (voir en annexe la liste des essences recommandées).

Catégorie B, sur ces limites sont autorisés :

- L'ensemble des clôtures autorisées pour la catégorie A
- Les murets

D'une hauteur maximale de 1 mètre, les murets seront obligatoirement réalisés en pierre du pays (ou parement en pierre du pays) ou en maçonnerie enduite. Les deux faces seront obligatoirement enduites. Les joints devront rester discrets.

Ce muret ne devra être surmonté d'aucune superstructure (grillage, lisse, panneaux bois ou PVC...). Il pourra éventuellement être doublé d'une haie végétale.

Catégorie C, sur ces limites sont autorisés :

- L'ensemble des clôtures autorisées pour les catégories A et B
- Cependant ces clôtures seront autorisées uniquement dans la continuité du bâti. L'espace situé entre le bâti et la voie devant impérativement rester ouvert. Il sera constitué de massifs plantés ou enherbé.

Catégorie D, sur ces limites sont autorisés :

- L'ensemble des types de clôtures répertoriées dans les catégories A et B ;
- Des clôtures en maçonnerie de pierre apparente ou en maçonnerie enduite de ton clair qui pourront atteindre une hauteur de 1,80 mètre.
- Palissades en bois ajourée ou non d'une hauteur de 1,80 mètre

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé de faire grimper des plantes ou de doubler d'une haie les murs et les panneaux bois.

MURETS TECHNIQUES

Les coffrets de branchements aux réseaux EDF (et GDF le cas échéant), boîtes aux lettres et numéro de voirie seront obligatoirement intégrés à des murs bâtis (portion de clôture ou construction elle-même).

D'une hauteur maximale de 1,20 mètre sur 2,20 mètres de longueur maximum, ces murets seront obligatoirement réalisés en pierre du pays (ou parement en pierre du pays) ou en maçonnerie enduite. Les deux faces seront obligatoirement enduites. Les joints devront rester discrets.



PORTAILS ET PORTILLONS

Sur les lots 1 à 7, les portails éventuels seront implantés en retrait de la limite de propriété en continuité du bâti conformément au plan de composition de manière à permettre l'aménagement sur chaque parcelle des places de stationnement ouvertes sur la voie d'accès. Sur les autres lots, l'implantation des portails est laissée au libre choix des acquéreurs.

La largeur maximale de ces portails sera de 5 mètres. Leur hauteur maximale sera de 1,70 mètre. Les portillons sont autorisés pour créer un accès piéton sur les voies, chemins internes et espaces verts de l'opération. Ils seront discrets, grillagé ou en bois naturel, d'une hauteur de 1,70 mètre maximum.

ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin sont autorisés en dehors de la zone de constructibilité.

Néanmoins et pour garantir une meilleure intégration de ces derniers dans leur environnement bâti, les abris de jardins devront se conformer aux prescriptions suivantes :

- 1- L'emprise au sol des abris de jardin éventuels autorisés ne devra pas excéder 12m² ;
- 2- Leur hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres ;
- 3- Seules les toitures terrasses ou mono-pente seront autorisées ;
- 4- Ils seront en bois peint (autre que le ton bois) ou en matériaux similaires à ceux de la construction.

LIMITE DE LOT

Chaque propriétaire devra, dans les six mois suivant l'achèvement du gros-œuvre de la construction, poser une bordurette béton type P1 le long des voies et sentiers bordant son lot, surplombant de 5 cm le niveau fini de la voirie, ceci afin de permettre la réalisation des revêtements prévus sur ces voies et sentiers.

Article 8- AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions individuelles sur les lots 1 à 7, au moins une place de stationnement privative non close sur la voie (constamment ouverte) doit être assurée sur chaque lot. Elles auront une largeur minimale de 2m50 chacune et une profondeur d'au moins 5m00.

Les places de stationnement numérotées de 1 à 7 sur le plan de composition seront affectées aux logements construits sur l'îlot A.

Des places de stationnement pour visiteurs seront aménagées dans l'opération le long des voies de circulation.

Article 9 – POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

La Surface de Plancher (SP) autorisée pour l'ensemble de l'opération est de 9403 m².

Elle est définie pour chaque lot dans le tableau ci-dessous :

N° Lot	Surface avant bornage	Emprise au sol	Surface de plancher
1	523	209	380
2	511	204	380
3	513	205	380
4	524	210	380
5	476	190	340
6	522	209	380
7	487	195	360
8	461	184	330
9	456	182	330
10	407	163	300
11	460	184	330
12	502	201	380
13	587	235	380
14	484	194	330
15	553	221	383
16	410	164	300
17	413	165	310
18	410	164	300
19	456	182	330
Ilot A	1303	1042	1400
Ilot B	1296	1037	1400
Total	11754	5740	9403

En cas de subdivision des lots 8 et 9, les lots obtenus disposeront d'une surface de plancher proportionnelle à leur superficie.

DISPOSITIONS DIVERSES

SUBDIVISION ET REUNION DE LOTS

La subdivision des lots est interdite à l'exception des îlots A et B.

Par ailleurs les lots 8 et 9 pourront si nécessaire être redécoupés en trois lots.

La réunion de lots est autorisée sous réserve du maintien de la cohérence urbaine du projet d'ensemble.

VISA DE L'ARCHITECTE

L'aménageur-lotisseur mandatera un architecte-conseil qui sera chargé d'informer, de conseiller et de vérifier les projets proposés par les maîtres d'ouvrage. Chaque acquéreur devra consulter l'architecte conseil avant le dépôt du permis de construire, cette prestation étant à la charge de l'aménageur-lotisseur pour la première construction de chacun des lots.

Le visa de l'architecte-conseil sera joint au dossier de demande de permis de construire.

Architecte-conseil :

ATELIER L'ECHELLE
Espace Kerdrain
29, rue Abbé Philippe Le Gall
56 400 AURAY

ANNEXE

RECOMMANDATIONS SUR LE CHOIX DES VEGETAUX

Ces arbres et arbustes sont à privilégier car il s'agit d'essences locales ou d'espèces communes propres à favoriser le développement d'une variété de la faune sauvage.

De manière générale, toutes les essences mellifères ou porteuses de baies sont à privilégier.

Arbustes persistants ou semis-persistants

charmille/ buis/ houx/ osmanthe/ troène/ chèvre-feuille arbusif/ arbre aux fraises.

Arbustes caducs

noisetier commun/ deutzia magnifica/ fusain d'Europe/ sureau noir/ seringat/ amélanchier/ arbre aux papillons/ églantine/ lilas commun/ viome aubier/ aubépine/ merisier à grappes/ prunellier/ framboisier/ groseiller à grappes/ cassissier/ formes fruitières basses.

Arbres

Aulne/ érable champêtre/ chêne pédonculé/ chêne vert/ hêtre commun/ frêne commun/ merisier/ poirier (toutes variétés)/ pommier (toutes variétés)/ cerisier à fruits (toutes variétés)/ prunier (toutes variétés)/ châtaignier commun.