

# PERMIS D'AMÉNAGER

Commune de Sainte-Hélène

Le domaine du Koadig



## 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**

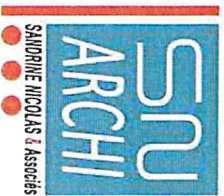
13 rue du Sous-Marin Vénus

56100 LORIENT

Tél : 02 97 21 01 03

Email : [lorient@srhnicolas.fr](mailto:lorient@srhnicolas.fr)

[WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM](http://WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM)



## 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 destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, concerne la zone Aub définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Hélène.

Ce présent règlement vient compléter les règles de la zone Aub du Plan Local d'Urbanisme sur lequel d'autres règles figurent.

## B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Sainte-Hélène. L'ensemble du terrain loti est cadastré sous la section ZA sous le

numéro n°6p, 110p, 250p, 253p ou tout autre numéro cadastral délivré par les services du cadastre pour une superficie de 13 742 m<sup>2</sup>. Cette superficie ne sera définitive qu'après bornage.

L'opération prend le nom d'Opération « Le domaine du Koadig ».

Il comprendra 23 lots privatifs libres :

La répartition des superficies est la suivante :

Superficies privatives	10 563 m <sup>2</sup>
Superficie des parties communes	3 179 m <sup>2</sup>
Voie / Placettes	1 531 m <sup>2</sup>
Noues	901 m <sup>2</sup>
Stationnements communs	175 m <sup>2</sup>
Espaces verts	415 m <sup>2</sup>
Cheminement piéton	135 m <sup>2</sup>
Espace de dépôt des OM	22 m <sup>2</sup>

Conformément au PLU, le projet comporte des espaces communs récréatifs (espaces verts, chemins piétons, noues...). Le bois existant à l'ouest participe également à l'intégration de l'opération dans son environnement.

## TITRE 1 - DESTINATIONS ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

### ARTICLE 1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

La réunion de lots est autorisée uniquement si l'opération groupée prévoit un nombre de logements égal au nombre de lots réunis.

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot.

### ARTICLE 1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au PLU en vigueur.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Aucune disposition complémentaire au PLU en vigueur.

### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 3-1 Accès à l'opération



L'opération sera desservie par une entrée sur la rue de Lizourden à l'Est de l'opération.

### **3-2 Accès aux lots**

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

Conformément au plan de composition, les accès aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots. Aucun accès ne sera autorisé sur la rue de Lizourden et sur la rue du lotissement de la petite plaine au Nord.

## **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 existante située sous la rue de Lizourden à l'Est de l'opération.

Chaque lot possèdera un branchement individuel 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.

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 réaliser sur son lot, un puisard d'un volume de 3m<sup>3</sup> non étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet.

Il pourra faire précéder ce dispositif par une cuve de récupération d'un volume de 3m<sup>3</sup> minimum, laquelle

sert de réserve d'eau pour l'arrosage, les toilettes... 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 incombent 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 dans le réseau d'eaux pluviales à créer dans la voie interne de l'opération ou directement dans les noues prévues sur le lotissement.

### **4.3 Assainissement Eaux usées**

Les eaux usées se rejettent dans le réseau collectif qui sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Les eaux seront rejetées dans le réseau existant de la rue de Lizourden à l'Est de l'opération, par l'intermédiaire d'un poste de refoulement à créer dans 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 possèdera 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 pourront accueillir le passage éventuel des réseaux haut et très haut débit.

Chaque lot possèdera 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 avant les travaux et à leurs frais exclusifs.

Les coffrets techniques seront intégrés dans un muret mais devront rester accessibles à tout moment. Ces murets seront réalisés 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 des terrains ne sera définitive 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 de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues sur le plan). Les zones blanches ne sont pas constructibles afin de préserver le voisinage et de préserver le bois existant en limite Ouest.

Les constructions principales devront respecter les zones d'accroche définies sur le plan de composition.

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des bâtiments se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues sur le plan). Les zones blanches ne sont pas constructibles afin de préserver le voisinage.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à au moins 1m des limites séparatives.

L'implantation des abris de jardins et des bûchers n'est pas réglementée. Ils pourront se trouver en zone blanche sur le plan de composition. Ceux-ci devront être implantés en fond de lot, et ne devront pas être visible depuis les voies de l'opération.

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

L'implantation des bâtiments se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues sur le plan). Les zones blanches ne sont pas constructibles afin de préserver le voisinage.

#### ARTICLE 9 - COEFFICIENT DE PLEINE TERRE



Un coefficient de pleine terre est mis en place sur l'opération pour garantir une qualité paysagère sur les espaces libres des lots.

Il est réparti sur l'ensemble des lots, conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Superficie réservée pour les espaces de pleine terre (en m <sup>2</sup> )
1	450	225,00
2	443	222,00
3	659	330,00
4	540	270,00
5	396	198,00
6	372	186,00
7	372	186,00
8	396	198,00
9	563	282,00
10	622	311,00
11	608	304,00
12	453	227,00
13	487	244,00
14	470	235,00
15	433	217,00
16	444	222,00
17	531	266,00
18	502	251,00
19	364	182,00

20	364	182,00
21	365	183,00
22	365	237,00
23	364	237,00

L'emprise au sol des abris de jardin et des bûchers éventuels ne devra pas excéder 20m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 11 mètres au faîtage et 8 mètres à l'égout de toiture pour les constructions couvertes par une pente à toiture traditionnelle.

La hauteur maximale au faîtage des abris de jardins et des bûchers est fixée à 3m.

Dans le cas de terrains en pente, le point de référence sera pris au milieu du bâtiment ou des sections de bâtiment de même hauteur de faîtage.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée devra respecter la côte de dalle indiquée au plan de composition (à plus ou moins 30cm), sous l'emprise de la construction projetée.

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**

#### **11-1 Bâtements principaux**

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions 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 constructions doivent s'intégrer à l'environnement architectural existant.

#### Façades :

Tout matériau de construction brut, normalement destiné à être revêtu, est proscrit (plaque de béton, parpaing, biobrique, etc.).

Tout pastiche d'une architecture extrarégionale reconnue est interdit (type chalet savoyard, mas provençal, pavillon nord-américain, yourte mongole, etc.).

Le nombre de matériaux et de couleurs est limité à trois pour les façades des constructions.

La hauteur du faîtage des maisons de plain-pied avec toiture à deux pans devra être supérieure à la largeur du pignon.

### Toitures:

Les toitures des volumes principaux des constructions devront posséder deux pentes comprises entre 35° et 45° dès lors qu'il ne s'agira pas de toitures végétalisées. Les volumes secondaires d'une même construction devront être d'un même type : deux pans, faible pente (entre 5° et 35°), toiture-terrasse derrière acrotère ou toiture végétalisée. Les toitures arrondies, cîntées, pyramidales ou à pointe de diamant, à croupes ou à terrassons ne sont pas autorisées.

### Abris de Jardins et les bûchers :

Les abris de jardins et les bûchers devront être en bois ou en matériaux identiques à la construction principale.

### **11-2 Les Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murets de pierre et les talus plantés existants seront conservés

Les clôtures en limites de la voie interne du lotissement seront constituées :

D'un muret de pierres sèches ou d'un mur de parpaing enduit dans la teinte de la construction, d'une hauteur maximale de 0,80 m, éventuellement surmonté par une clôture ajourée (motifs verticaux).

La hauteur globale de la clôture n'excédera pas 1,50 m. Ce muret pourra être doublé d'une haie végétale constituée d'essences variées, ne dépassant pas 1,50m de haut.

D'un grillage de couleur sombre, d'une hauteur maximale de 1,50m, reculé de 0.50m pour implanter une haie végétale constituée d'essences variées, ne dépassant pas 1,50m de haut.

Les clôtures en limites d'espaces publics, le long de la rue de Lizouden et de la voie du lotissement du de la Petite Plaine, seront constituées soit :

D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,50m, reculé de 0.50m pour implanter une haie végétale constituée d'essences variées, ne dépassant pas 1,50m de haut.

D'une haie végétale, implanté à l'intérieur du lot, constituée d'essences variées, d'une hauteur maximale de 1,50m.

Les clôtures en limites séparatives, pourront être constituées soit :

D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale constituée d'essences variées, ne dépassant pas 1,80m de haut.

D'une clôture en bois, d'une hauteur maximale de 1,80m, doublé d'une haie végétale constituée d'essences variées, ne dépassant pas 1,80m de haut.

D'une haie végétale, implantée à l'intérieur du lot, constituée d'essences variées, d'une hauteur maximale de 1,80m.

En bordure de terrasse côté jardin, à partir de la façade arrière de la construction implantée en limite séparative et dans son prolongement, il sera autorisé la mise en place d'un mur de 2,00m de haut sur une longueur de 4m maximum. Ce mur de parpaing devra être enduit de la même teinte que la construction.

### **ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

L'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en plus du garage couvert éventuel.

Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.5 mètres.

En plus, 12 places de stationnement visiteurs sont mis en place au sein de l'opération.

### **ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

### **ARTICLE 14 - TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER**

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée 8 239m<sup>2</sup>.

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

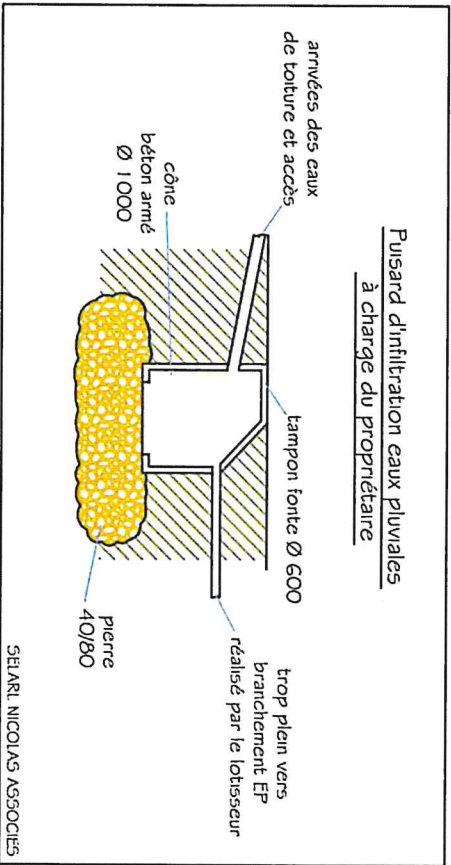
5	396	309,00
6	372	290,00
7	372	290,00
8	396	309,00
9	563	439,00
10	622	485,00
11	608	474,00
12	453	353,00
13	487	380,00
14	470	367,00
15	433	338,00
16	444	346,00
17	531	414,00
18	502	392,00
19	364	284,00
20	364	284,00
21	365	285,00
22	365	285,00
23	364	284,00

N° de lot	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Surface de plancher (en m <sup>2</sup> )
1	450	351,00
2	443	345,00
3	659	514,00
4	540	421,00



# ANNEXE 1 - PUISARD ET CUVE

## PROCEDE OBLIGATOIRE



## Procédé conseillé

