

PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE DE SAINT-JEAN-BRÉVELAY

Lotissement « Résidence des Mégolithes » Tranche 2

PA10 / REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

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

MODIFICATIF N°1



**NICOLAS
ASSOCIÉS**

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS
Géomètres-Experts - Urbaniste diplômé

AGENCE DE PONTIVY

32, rue du Chêne

56300 PONTIVY

Tél : 02 97 25 57 04

Email : pontivy@selarnicolas.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 pour une durée de 10 ans. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, a quelques titres 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 1AUB définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-Brévelay.

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 Saint-Jean-Brévelay.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section ZH sous le numéro n°667p et AB n°642 ou tout autre numero donné par le service du cadastre pour une superficie d'environ 17 390 m² (cette superficie ne

sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom « Résidence des Mégallithes - tranche 2 ».

Cette opération constitue la deuxième tranche du secteur de la Rue de Rennes.

Elle sera réalisée en 32 lots numérotés de 1 à 32. Le projet dispose d'une densité de 24.16 logements à l'hectare. La tranche 2 du lotissement sera constituée de 30 logements destinés à de l'habitat individuel et 2 lots destinés à recevoir 12 logements sociaux.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	12 204 m²
Superficies des parties communes dont :	5 186 m²
• Voiries / Placettes	3 049 m²
• Stationnements	541 m²
• Noues paysagères	631 m²
• Espaces Verts	714 m²
• Cheminement piétons	251 m²

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 1AUB correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat.

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 de Rennes au Nord de l'opération. Un deuxième accès pourra également se faire au Sud-Est depuis la tranche 1 du lotissement «Résidence des Mégallithes».

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 imposés 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 la rue de Rennes au nord de l'opération. Chaque lot possèdera 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 la commune.

Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b4 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

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 edifiée sur celui-ci. Il devra obligatoirement réaliser un puisard non-étanche d'un volume de 3 m³.

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 la commune. La fourniture, pose et mise en œuvre et toute 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 la commune.

Pour ce dernier, un système de trop-plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau vers le branchement réalisé par la commune ou rejeté dans les noues le long des voies 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 noues le long des voies puis seront dirigées vers un dispositif de stockage enterré associé à une régulation.

Les noues seront dimensionnées pour infiltrer une occurrence décennale avec un trop-plein dirigé vers le réseau existant en aval.

4.3 Assainissement Eaux usées

Pour les eaux usées, elles se rejettent dans le réseau collectif qui sera mis en place sous la voie interne du lotissement. Ces eaux seront rejetées dans le réseau existant sous la rue de Rennes au nord de l'opération. Un regard de branchement sera installé pour chaque lot sur le domaine commun.

Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b3 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

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 ENEDIS et/ou Morbihan Energies.

Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b4 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

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 L332-15 du code de l'urbanisme.

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 la commune.

Les caractéristiques sont détaillées sur le plan PA8-b4 et devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

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 pour les lots libres de constructeur et en violet pour les logements sociaux.

Les constructions devront également respecter la ligne d'accroche définie au plan de composition (1/3 minimum du linéaire d'une façade ou d'un pignon).

Les abris de jardin pourront se situer en dehors de la zone constructible et devront être non visibles des voies.

Sur l'emprise du lot n°1, il est autorisé la mise en place

d'un abri à vélo et d'un local technique. Ces derniers pourront se situer en dehors de la zone constructible et être visibles depuis les voies.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront également respecter la ligne d'accroche définie au plan de composition (1/3 minimum du linéaire d'une façade ou d'un pignon).

Sur l'emprise du lot n°1, il est autorisé la mise en place d'un abri à vélo et d'un local technique. Ces derniers, pourront s'implanter sur une limite séparative.

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

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions annexes sont limitées à 1 abri de jardin par lot ne pouvant excéder 12 m².

A l'exception des lots 1 et 6 pour lesquels il est autorisé d'y implanter plusieurs abris de jardin pour une emprise au sol n'excédant pas 12 m² par annexe

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur les lots, la hauteur maximale pour les constructions est fixée comme suit :

- La hauteur maximale du plan vertical de la façade ou à l'égout ne pourra pas excéder 7.5 m de hauteur.
- La hauteur maximale ne doit pas excéder 11 m au point le plus haut.

- Pour les constructions à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,50 m au point le plus haut.

La hauteur maximale des annexes sera de 5.5 m.

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

11-1 Constructions

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 tout secteur, 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 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

Clôtures en limites d'emprises publiques :

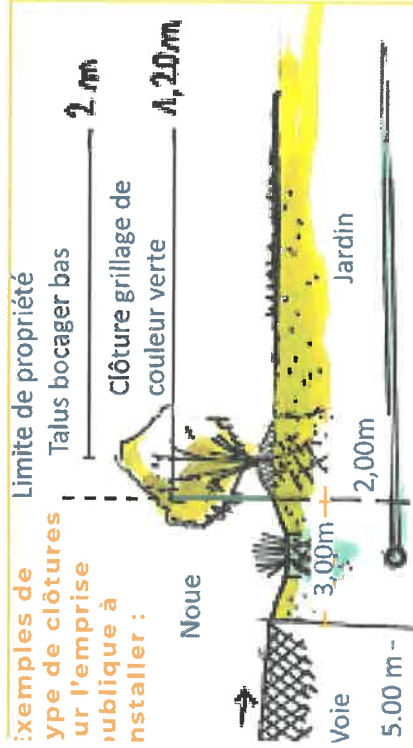
Les clôtures sur voies et emprises publiques pourront être constituées de la manière suivante (se référer au plan de composition des clôtures) :

Pour les lots 2 à 4, 14 à 16, 19 (Est) et 25 à 32 :

- Arbres en retrait de 1 m par rapport à la limite de propriété, pouvant atteindre une hauteur comprise entre 2 et 3 m. Ces arbres seront accompagnés d'une clôture grillagée de couleur verte d'1m20 de hauteur en limite de propriété, conformément au plan de composition.

Pour les lots 5, 7 à 12, 17 à 18, 19 (Sud) et 20 à 24 :

- Arbustes en retrait de 1 m par rapport à la limite de propriété, pouvant atteindre une hauteur inférieure à 2m. Ces arbustes seront accompagnés d'une clôture grillagée de couleur verte d'1m20 de hauteur en limite de propriété, conformément au plan de composition.



Créé le 10.04.2024 - complété le 29.05.2024 - Modifié le 10.03.2025

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.

Le portail, posé en retrait de 5 m par rapport à la limite de propriétés, facilitera l'accès aux lots.

Les lots n°1 et 6 auront respectivement 1 place stationnement sur l'emprise par logement sur l'emprise de chaque lot.

De plus, 39 places de stationnement visiteurs seront réalisées au sein de l'opération. Les places de stationnement seront traitées en revêtement perméable et seront encadrées par la création d'espaces paysagers.

ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Conformément à l'OAP, un filtre bocager sera mis en place en limite Sud des lots 25 à 32. Ce dernier, devra respecter une hauteur de 180 m maximum mêlant une strate arborescente et arbustive. Ce filtre bocager sera mis en place par la commune et entretenu par les acquéreurs des lots 25 à 32.

En partie privée, la hauteur des plantations (hors

plantations pour les clôtures) n'excédera pas 2 m de hauteur.

Les stationnements sont prévus au sein de l'opération et seront accompagnés d'aménagements paysagers.

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 8 250 m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie du lot (m²)	Surface de plancher (m²)
1	841	600,00
2	343	250,00
3	343	250,00
4	397	250,00
5	470	250,00
6	470	400,00
7	409	250,00
8	409	250,00
9	409	250,00
10	410	250,00
11	410	250,00
12	278	250,00
13	318	250,00
14	351	250,00
15	351	250,00
16	352	250,00

17	468	250,00
18	420	250,00
19	416	250,00
20	321	250,00
21	330	250,00
22	330	250,00
23	330	250,00
24	316	250,00
25	420	250,00
26	328	250,00
27	352	250,00
28	310	250,00
29	312	250,00
30	313	250,00
31	315	250,00
32	362	250,00

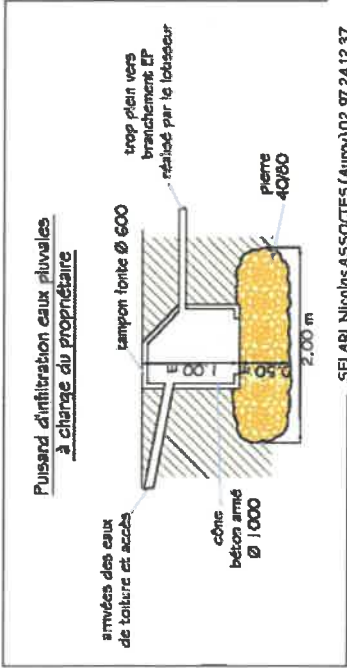
ARTICLE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

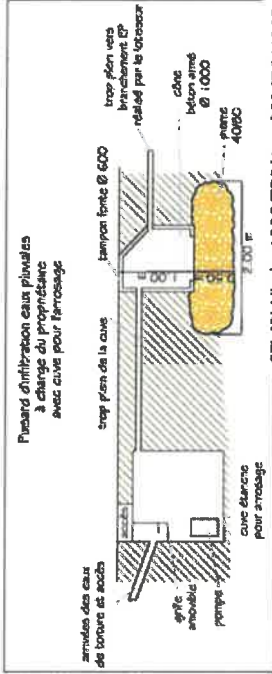
ANNEXE N°1 – PUISARD ET CUVE

DISPOSITIF PUISARD & CUVE

Procédé obligatoire

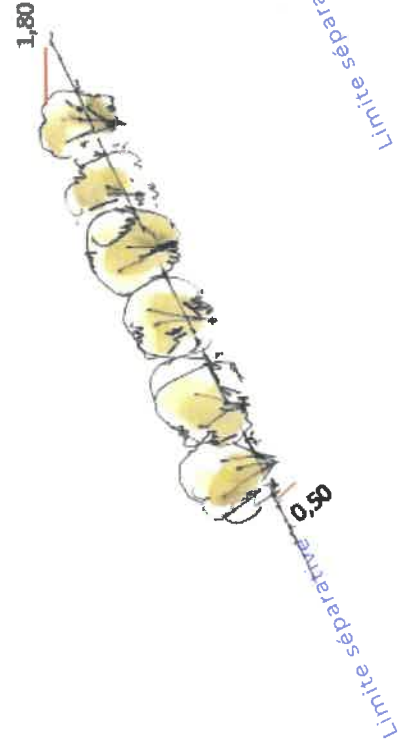


Procédé conseillé

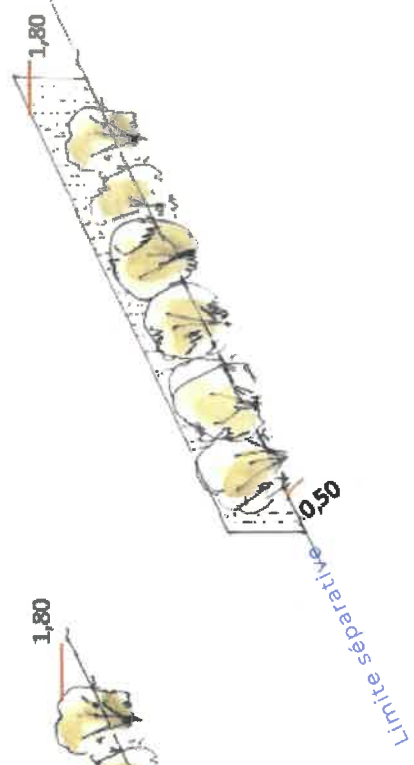


ANNEXE N°2 – CLÔTURES

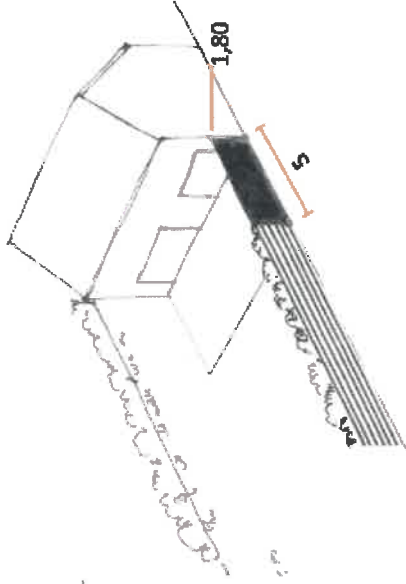
Clôtures en limite séparative



1. Haie d'arbustes en mélange
(hauteur max : 1.80 m)



2. Haie d'arbustes en mélange
doublé d'un grillage vert
(hauteur max : 1.80 m)



3. Palissade en bois dans
l'alignement de la construction
puis palissade à claire-voie doublée
d'une haie d'arbustes en mélange
(hauteur max : 1.80 m)