

Maitrise d'ouvrage :



6, avenue Edgar Degas – 56 008 VANNES
02.97.01.59.91

Opération :

Aménagement du lotissement de Bellevue à Carnac

Dossier de Permis d'Aménager
(Art. R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme)

PA 10

Règlement du lotissement



Ar'TOPIA

PAYSAGE – URBANISME - INGENIERIE
Tél. 02 97 48 26 61 ateliers@ar-topia.fr



Atelier DESSAUVAGES

ARCHITECTE DPLG
Tél. 02 97 01 09 07 agence@nd-architecte.fr

PA

Indice	Date	Objet	Validation
Version A	27/07/2023	Dépôt de PA	YNI

TABLE DES MATIERES

Présentation du lotissement - Dispositions Générales	2
Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	2
ARTICLE 1. Occupation ou utilisation du sol interdites	2
ARTICLE 2. Occupation ou utilisation des sols soumises à conditions particulières	2
Conditions d'occupation des sols	2
ARTICLE 3. Voiries et accès	2
Voiries.....	2
Accès.....	3
ARTICLE 4. Desserte par les réseaux	3
Eaux usées :.....	3
Eaux pluviales :	3
Eau potable :.....	4
Télécommunication :.....	4
Électricité :.....	4
ARTICLE 5. Superficie minimale des terrains constructibles	4
ARTICLE 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
ARTICLE 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
ARTICLE 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
ARTICLE 9. Emprise au sol.....	5
ARTICLE 10. Hauteur maximale des constructions	5
ARTICLE 11. Aspect extérieur	6
ARTICLE 12. Le stationnement.....	8
ARTICLE 13. Réalisation des espaces libres, et espaces à planter	8
ARTICLE 14. Surface de plancher maximale.....	9

PRESENTATION DU LOTISSEMENT - DISPOSITIONS GENERALES

ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement de Bellevue situé au Nord du centre-ville de la commune de Carnac.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante : section BE numéros 50, 51, 344, 481 et 499, et section BH numéro 282, ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par les services du cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage. La surface du lotissement est d'environ 17 497 m².

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires, d'une part, à chacun des lots, d'autre part, aux voies et espaces libres.

OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignées ci-dessus, en complément de celles précisées par le document d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Le présent règlement est complété par les indications figurant au plan de composition PA04.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1. OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

En complément des règles édictées aux documents d'urbanisme en vigueur,

- Les sous-sols et caves enterrées sont interdits sauf pour les ilots A et B.
- La réunion de plusieurs lots contigus est interdite
- La subdivision d'un lot est interdite.

ARTICLE 2. OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3. VOIRIES ET ACCES

Voiries

Les lots seront desservis par la voie intérieure du lotissement, dans le cadre d'un projet d'ensemble, permettant toutes liaisons automobiles, cyclables et piétonnes entre les différents quartiers existants ou à venir.

Les acquéreurs de lot ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies en cas d'extension du quartier.

Accès

Chaque acquéreur devra respecter les conditions d'accès au lot telles qu'elles sont définies au plan de composition du lotissement (PA04).

Le choix de l'accès au lot devra également tenir compte des différents équipements communs existants ou mis en place par l'aménageur : coffrets, regards et boîtes de branchement, candélabres, bordures ou aménagements de voirie interdisant l'accès...

Les frais de déplacement éventuel de ces équipements seront à la charge de l'acquéreur, sous réserve des possibilités techniques et après en avoir informé l'aménageur ainsi que les services concessionnaires de réseaux.

ARTICLE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur. Tous les dispositifs de raccordement aux réseaux seront conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents. D'une manière générale, les acquéreurs de lot feront leur affaire :

- De l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot ;
- Du déplacement éventuel des branchements et coffrets après en avoir informé les services concessionnaires de réseaux ;
- De l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci après l'acquisition du lot.

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par l'aménageur, à savoir :

Eaux usées :

Raccordement obligatoire à la boîte de branchement du réseau d'eaux usées implantée par l'aménageur en limite de lot.

L'ensemble des eaux usées (eaux vannes et ménagères) devra être évacué vers ce regard de branchement individuel. Le rejet de ces eaux au terrain naturel ou au réseau d'eaux pluviales est formellement interdit.

L'acquéreur de lot devra fixer le niveau altimétrique du rez-de-chaussée de sa construction, en tenant compte de l'obligation de raccordement gravitaire au regard de branchement individuel.

Eaux pluviales :

Afin de préserver les nappes phréatiques, de maintenir le débit des cours d'eau et de lutter contre la détresse hydrique, le projet de construction doit inclure dès sa conception la mise en œuvre d'au moins une solution technique permettant **l'infiltration des eaux pluviales dans le sol**. Le choix du type d'ouvrage d'infiltration de ses eaux pluviales est laissé à l'initiative de chaque porteur de projet :

- massif d'infiltration,
- tranchée drainante,
- jardin d'eau,
- etc.

Le volume utile de l'ouvrage, c'est-à-dire le volume de vide pouvant recevoir de l'eau avant infiltration, dépendra de la surface imperméabilisée. Le calcul de cette surface imperméabilisée dépend de la nature du revêtement et du traitement des surfaces. Pour cela le porteur de projet calculera sa surface imperméabilisée avec la pondération suivante :

- Surface pondérée à -0.2 pour les surfaces de pleine terre avec noues, arbres existants (emprise sous le houppier), talus...
- Surface pondérée à 0 pour les surfaces de pleine terre (surface plantée, engazonnée...)
- Surface pondérée à 0.5 pour les surfaces à revêtements poreux (sable tassé, pavés à joints larges, gravillons...) ou sur des dalles perméables (dalles engazonnées...) ou toitures végétalisées avec capacité de stockage.
- Surface pondérée à 1 pour les constructions, dalles, terrasses parking ou voirie étanches type enrobé.

La surface se calcule de la manière suivante :

Surface imperméabilisée = surface du type de revêtement x coefficient de pondération

En rappelant ici que la surface imperméabilisée maximale ne peut dépasser 55% de la surface du lot conformément au document d'urbanisme en vigueur (Article Uc4)

Surface imperméabilisée	Volume de rétention à mettre en œuvre
Inférieure ou égale à 140 m ²	3,40 m3
Entre 141 et 160 m ²	4,00 m3
Entre 161 m ² et 180 m ²	4,60 m3
Supérieure à 180 m ²	5,20 m3

Le dimensionnement du volume d'infiltration en fonction des surfaces réellement imperméabilisées également applicable pour les ilots A et B.

Cet ouvrage devra être équipé :

- Soit d'une surverse aérienne en direction d'un exutoire naturel public comme un fossé ou une noue.
- Soit d'un trop-plein raccordé en souterrain à la boîte de branchement du réseau d'eaux pluviales implantée par l'aménageur en limite de lot.

Le porteur de projet devra présenter ce dispositif dans la demande de Permis de Construire.

Eau potable :

Coffret de branchement AEP en limite de lot. La fourniture et la pose du compteur, par le Service Concessionnaire, sera à la charge de l'acquéreur.

Télécommunication :

Citerneau de branchement dans le lot. Le raccordement à l'opérateur de son choix sera à la charge de l'acquéreur.

Électricité :

Coffret de branchement en limite de lot. La fourniture et la pose du compteur, par le fournisseur d'énergies de son choix, sera à la charge de l'acquéreur.

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

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les superficies des terrains sont définies au plan de composition du lotissement (PA4).

Les contenances exprimées au plan de composition sont susceptibles de modifications lors de l'exécution des travaux de bornage des lots. Les changements de contenances en résultant ne seront, en aucun cas, considérées comme des modifications.

Pour éviter toute erreur dans l'implantation spatiale des constructions, l'implantation sur le terrain avant l'intervention des entreprises de construction sera réalisée obligatoirement par le géomètre de l'opération (prestation à la charge des acquéreurs)

Le processus de mise au point du projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'urbaniste de l'opération aux différentes étapes de sa conception (esquisse et accord préalable au dépôt du dossier de demande de permis de construire).

ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En limite d'espace ouvert au public (voies et espaces communs) Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement d'au moins 3,00 m. Et en complément du document d'urbanisme en vigueur, les constructions principales, garages, hangars et annexes devront obligatoirement être implantés à l'intérieur des zones d'implantation des constructions mentionnées au plan de composition du lotissement (PA04).

Sont autorisés en dehors des zones d'implantation des constructions et dans le respect des règles mentionnées au document d'urbanisme en vigueur :

- l'implantation des terrasses couvertes non closes
- les piscines
- les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales
- les abris de jardin d'une superficie maximale de 9m² et à raison d'un seul abri par lot

ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En complément du document d'urbanisme en vigueur, les constructions principales, garages, hangars et annexes devront obligatoirement être implantés à l'intérieur des zones d'implantation des constructions mentionnées au plan de composition du lotissement (PA04).

ARTICLE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur.

Les abris de jardin devront être implantés en fond de parcelle.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL

Pas de règles complémentaires aux documents d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du lotissement globalisée et répartie au tableau du présent règlement article 14.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera conforme aux indications portées au plan de composition (PA4) :



Zone d'implantation obligatoire des constructions de hauteur conforme au règlement

- Hauteur maximale du volume principal :
 - Pour les couvertures en pente : **6m00 à l'égout et 10m00 au faîtage**
 - Pour les couvertures terrasse : **acrotère : 4m00**



Zone d'implantation des constructions de hauteur limitée conforme au règlement

- Hauteur maximale de l'annexe détachée : **3m20 au faîtage ou acrotère :**

Ces hauteurs sont calculées à partir du niveau de sol naturel. Le niveau de sol fini du Rez-de-Chaussée ne pourra dépasser 0,50 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR

Construction principale :

Pas de règle complémentaire au document d'urbanisme en vigueur (secteur AVAP).

L'acquéreur de lot pourra se référer au cahier des recommandations architecturales et paysagères qui lui sera remis.

Façades, toitures et pignons :

Pas de règle complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

Dans le cas d'une installation de panneaux solaires, ils devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la construction, placés de façon harmonieuse en toiture.

Construction de garages et caves en sous-sol :

Les caves et sous-sols sont interdits sauf pour les ilots A et B.

Clôtures :

Les clôtures nouvelles ne sont pas obligatoires mais leur édification est nécessairement soumise à une déclaration préalable ou décrite à la demande de Permis de Construire.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions et clôtures existantes dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux,

Sur toutes les limites, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non, les installations constituées de plastique (polycarbonate) ou en clins de bois,
- Les murs de parpaings apparents,
- La brande et les claustras bois sans soubassement maçonné ou enduit ou en pierre
- Les clôtures en tôle,
- Les clôtures grillagées sans accompagnement végétal,
- L'occultation des parties de clôtures destinées à être conçues à claire-voies par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, bardages de bois, des verres dépolis ou de la maçonnerie,
- Les toiles, films plastiques, bâches coupe-vent plastiques et textiles, et lames PVC sur grillage,
- Les panneaux et les lisses en PVC et aluminium,
- Les lisses non ajourées (le vide devant être supérieur ou égal au plein) et l'usage de matériaux autres que la maçonnerie, le métal ou le bois pour les lisses ou balustrades ajourées,
- Les haies végétales monospécifiques c'est-à-dire constituée d'une seule essence (laurier palme, thuya, cyprès...) sont également interdites.

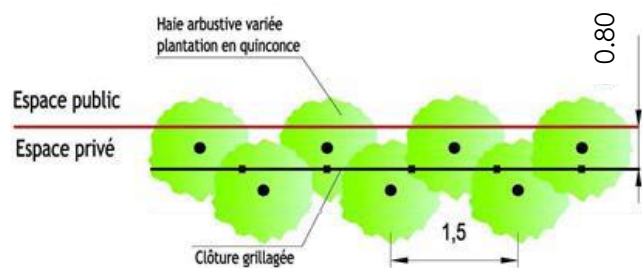
En limite de voirie et d'emprise publique, les clôtures autorisées sont les suivantes :

- a) Grillage obligatoirement doublé d'une haie libre composée d'arbustes.

Le grillage devra être en acier galvanisé à maille carrée monté sur poteau bois obligatoirement en châtaignier ou robinier type clôture ursus. Ou composé d'une ganivelle également en bois et fil d'acier torsadé.

Il sera **obligatoirement implanté avec un recul de 0m80** par rapport à l'alignement, derrière ou au milieu de la haie (cf. schéma ci-contre).

La hauteur totale, grillage et poteaux, **ne dépassera pas 1m50 de haut.**



Principe d'intégration du grillage dans les haies

- b) Un mur plein construit en maçonnerie enduite, en pierre naturelle, moellon enduit ou toute autre combinaison de ces matériaux en accord avec le bâti environnant, d'une hauteur maximale d'1m50, obligatoirement dans la continuité de la construction projetée et sur une longueur raisonnable.

En limite séparative, l'acquéreur de lot pourra implanter un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, dont la hauteur maximale sera de 2m00 (grillage souple à maille carrée sur piquets fins en acier peint ou clôture trois fils sur piquets fins en acier peint ou bois).

Afin de garantir l'intimité, une portion de la clôture peut être réalisée par des panneaux en bois ou en aluminium ou composite, limités à 2m00 de hauteur et 4m00 de profondeur, obligatoirement implantés dans le prolongement de la construction.

Les portails, que les vantaux soient coulissants ou ouvrants, seront :

- Soit en bois à lames verticales finition peinte (teinte sombre),
- Soit en métal peint ou prélaqué avec la partie haute en ferronnerie ajourée à barreaux verticaux.

La hauteur du portail doit être sensiblement la même que celle de la clôture avec encadrement de pilastres. Sur les lots individuels, le portail des places de stationnement privatives sine pourra pas être implanté en limite de voie et espaces publics ; il sera en recul d'au moins 5m00.

Différence de niveaux et soutènement en limite séparative ou avec l'espace public

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.

En cas de différence de niveau entre le jardin et la limite séparatives ou en limite avec l'espace public, le dénivelé pourra être compensé de la façon suivante :

- Talutage à pente 3 pour 1 obligatoirement planté

La différence de niveau entre le jardin et la limite séparative ou en limite avec l'espace public pourra être rattrapée par un léger talutage de pente maximale 3 mètres en longueur pour 1 mètre en hauteur. Ce talutage pourra être éventuellement traité par petits plans successifs maintenus par des fascines et obligatoirement planté. La clôture sera implantée obligatoirement dans la pente.

- Soutènement par enrochement

En cas de différence de niveau en limite séparative ou en en limite avec l'espace public, un soutènement par enrochement pourra être établi en limite de lot. Il sera surmonté d'une plantation d'arbustes au port retombant.

Le soutènement devra être composé d'enrochements de pierre locale de largeur ou diamètre d'approximativement 1m. La hauteur du mur de soutènement ainsi réalisé ne devra pas dépasser 0m80 mètre en hauteur par rapport au point bas.

La clôture sera implantée obligatoirement en haut de talus, si celle-ci s'avère nécessaire.

- Muret maçonné

Il sera possible d'édifier ponctuellement un muret en limite séparative, d'une hauteur maximale de 0m8m, qui pourra être complété par un grillage implanté obligatoirement au-dessus de ce même muret et ne pouvant dépasser les hauteurs indiquées dans les documents d'urbanisme en vigueur. Ce grillage sera obligatoirement complété par l'implantation de végétaux grimpants ou une haie composée de diverses variétés.

Abris de jardin :

L'abri de jardin sera limité au nombre de 1. Il sera réalisé en bois ou d'aspect similaire à la construction principale et d'une superficie maximale de 9m².

ARTICLE 12. LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle sur lot libre de constructeur, l'acquéreur devra aménager, sur son lot et à sa charge, au moins 2 places de stationnement. L'implantation de ces places respectera les indications portées au plan de composition (PA04).

Le portail des places de stationnement privatives ne pourra pas être implanté en limite de voie et espaces publics ; il sera en recul d'au moins 5m00.

Le revêtement des places de stationnement sera choisi de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales : Simple bandes de roulement et engazonnement, gravillons roulés, pavés à joints engazonnés, bétons drainants, etc. Le traitement de ces places de stationnement devra figurer au dossier de permis de construire.

ARTICLE 13. REALISATION DES ESPACES LIBRES, ET ESPACES A PLANTER

Il est demandé aux acquéreurs de lot de limiter les surfaces imperméables :

- Préférer une terrasse en bois sur plots plutôt qu'une terrasse en béton par exemple).
- Les espaces libres de construction seront végétalisés,
- Les reculs entre les constructions et l'alignement des espaces publics devront être traités en espaces verts.
- La plantation d'arbre est conseillée et mais son essence (hauteur et largeur du houppier à l'âge adulte) doit être adaptée à la taille du lot et garantir une insertion harmonieuse dans le lotissement.

Les haies et les bosquets mono-spécifiques, en particulier les haies de conifères en alignement (thuya, cupressus), sont proscrits car elles forment de véritables « murs » appauvrissant l'espace public et la biodiversité. De même, les espèces invasives ou envahissantes telles que les renouées, baccharis, herbe de la pampa, laurier palme, bambous traçants, etc sont interdites.

Il est demandé de prévoir des essences rustiques, bien adaptées au climat et au sol. Les haies de strates intermédiaire (fourrés, haies basses) devront être composées de plusieurs essences de tailles différentes et seront associées à des couvre-sols. Des conseils pour le choix des végétaux sont mentionnés en annexe.

ARTICLE 14. SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

La surface de plancher maximale est répartie comme suit :

Numéro du lot	Surface du terrain	Emprise au sol maximale	Surface de plancher maximale
1	422	211	160
2	299	149	160
3	307	153	160
4	318	159	160
5	304	152	160
6	296	148	160
7	403	201	160
8	309	154	160
9	309	154	160
10	309	154	160
11	309	154	160
12	294	147	160
13	286	143	160
14	290	145	160
15	290	145	160
16	364	182	160
17	366	183	160
18	334	167	160
19	332	166	160
20	329	164	160
21	303	151	160
22	332	166	160
23	337	168	160
24	309	154	160
25	305	152	160
26	459	229	160
27	300	150	160
28	299	149	160
29	284	142	160
Total Lot Ind.	9398	4692	4640
llot A	1297	652	1200
llot B	1593	800	1500
Total llot	2890	1452	2700
TOTAL	12288	6144	7340

(*) Surface de lot avant bornage.

Fin du Règlement.