

Commune de Saint Jacut du Mené

**REGLEMENT DE LA DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER**

Lotissement ' DES TILLEULS '

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A- OBJET DU RÈGLEMENT

La commune ne disposant pas de document d'urbanisme, le présent règlement s'appuie sur le Règlement National d'Urbanisme.

Ce présent règlement fixe donc 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.

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la Commune de Saint Jacut du Mené rue de la Cité Pré Guevon.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section c sous les numéros n°139p - 696p pour une superficie de 5 156 m².

L'opération prend le nom de «Lotissement des Tilleuls»

Il est composé de 8 lots privatifs numérotés de 1 à 8.

La répartition des superficies est la suivante :

Superficies privatives	4 293 m ²
Voirie et placette	588 m ²
Trottoirs	152 m ²
Espaces verts	88 m ²
Stationnements	35 m ²
Superficie des parties communes	863 m ²

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les lots sont destinés à des constructions à usage d'habitation individuelle.

Il sera autorisé la construction de plusieurs logements par lot.

Il n'est pas autorisé le regroupement de lots contigus pour la construction d'un seul logement.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les parcs d'attraction visés par l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes visés par les articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme,

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, dans les bâtiments, remises et terrains n'appartenant pas au propriétaire de la caravane ('en garage mort') ou sur terrain nu,
- les dépôts de matériels et de matériaux,
- la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par la rue de la Cité Pré Guevon pour les lots n°1 à 4 et par la rue des venelles pour les lots 5 à 8.

3-2 Accès aux lots

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

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

4.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable. Chaque lot possèdera un citerneau situé à l'intérieur de celui-ci.

4.2 Assainissement

Chaque lot possèdera un regard de branchement situé à l'extérieur de celui-ci. Les eaux usées de chaque lot seront recueillies dans le réseau à créer dans la voie du lotissement et rejetées dans le réseau existant de la rue de la Cité Pré Guevon.

Pour les eaux pluviales, chaque acquéreur pourra réaliser sur son lot un puisard d'un volume de 2 m³ non étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet dans le réseau à créer dans la voie du lotissement.

Il pourra également le cas échéant faire précéder ce puisard d'infiltration et régulation d'un autre puisard étanche d'un volume de 6 m³ maximum, lequel sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus...

Ces 2 puisards seront enterrés et recouverts de terre végétale (voir annexe 1).

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, qui se rejettera dans le bassin existant au sur de l'opération.

4.3 Electricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension. Chaque lot possèdera un coffret « électrique » en limite de propriété.

4.4 Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain.

Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci.

4.5 Réseau de chaleur

En fonction de la demande des acquéreurs il pourra être mis en place un réseau de chaleur sur le lotissement.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La forme des terrains destinés à recevoir des constructions et installations est celle qui figure au plan de composition. La surface des terrains ne sera définitive qu'après bornage.

Il sera autorisé la construction de plusieurs logements par lot.

Il n'est pas autorisé le regroupement de lots contigus pour la construction d'un seul logement.

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

L'implantation des bâtiments se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zone bleue sur le plan).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance qui ne peut être inférieure à 2m.

Pour les constructions, telles que garages, abris de jardin, ..., réalisées en annexes à la construction principale ou en dépendances, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation. Les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le volume principal:

Hauteur à l'égout : Non réglementé

A l'acrotère en cas de toit plat : 6m

Hauteur de faîtage : 12m

Pour les annexes (liées à la construction principale : garage,...)

Les annexes ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale.

Pour les dépendances (abri de jardin, abri bois, ...)

Hauteur maximale à l'égout des toitures ou à l'acrotère en cas de toit plat : 3m

Hauteur maximale au faîtage : 5m

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

11-1 Bâtiments 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.

11-2 Abris de jardin (dépendance)

Ces constructions seront constituées soit de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité, soit par du bois teinté naturelle ou lazurée ton bois. Elles seront couvertes à une ou deux pentes et recouvertes par un matériau de teinte identique à celle de la construction principale (à l'exclusion des tôles et des parpaings nus). Leurs surfaces ne pourront excéder 20 m² et respecteront les règles de l'article 10 concernant la hauteur maximale de cette construction.

11-3 Les caves et sous-sols ne sont pas autorisés

Les caves et les sous-sols ne sont pas autorisés.

11-4 Les Clôtures

Les clôtures devront obéir aux règles ci-dessous :

Les clôtures sur voies et espaces publics suivantes sont seules admises :

- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0.60m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes (espèce à croissance lente, éviter les conifères et les lauriers palmés ...) ou surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1.50m et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.
- Les végétaux d'essences locales en mélange (espèce à croissance lente, éviter les conifères et les lauriers palmés ...), pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1.50m (les arbustes seront plantés à au moins 50cm de la limite parcellaire).

Les clôtures sur limites séparatives suivantes sont seules admises :

- Les haies constituées de végétaux d'essences locales (espèce à croissance lente, éviter les conifères et les lauriers palmés ...), pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1.80m avec un soubassement en béton de 0.20m,
- Dans le cas d'une terrasse il est autorisé l'implantation de 3m de claustra dans le prolongement de la construction.
- Murets enduits ou de moellons (hauteur maxi : 0.60m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 1.50m et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures suivantes sont interdites :

- Les éléments décoratifs en béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- Les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, supérieures à 0.50m,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, bâches de récupération, amiante ciment, etc ...)

ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Stationnements visiteurs

2 places de stationnements communes seront réalisées au Nord de l'opération.

L'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement par logement à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en plus du garage couvert éventuel. Celles-ci auront chacune une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.5 mètres.

ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Les plantations existantes de qualité, si elles existent, doivent être maintenues et entretenues, ou remplacées par des plantations équivalentes de même taille.

Les acquéreurs des lots pourront planter des végétaux à croissance lente, éviter les conifères et les lauriers palmes ...

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible maximale du lotissement est fixée à 2062 m². Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie en m ²	Surface de plancher constructible en m ²
1	583 m ²	280 m ²
2	563 m ²	270 m ²
3	489 m ²	235 m ²
4	620 m ²	298 m ²
5	506 m ²	243 m ²
6	578 m ²	278 m ²
7	460 m ²	221 m ²
8	494 m ²	237 m ²

