

PERMIS D'AMENAGER

COMMUNE D'ELVEN

Lotissement « Le Moulin à Vent »

MODIFICATIF N°1

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 D'AURAY

Immeuble Océania-Porte Océane 2
23, rue du Danemark • BRECH • 56400 AURAY
Tél. : 02 97 24 12 37 • Fax : 02 97 56 22 25
Email : auray@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM

Maître d'ouvrage :

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER

12 Place des Etats-Unis
92120 MONTROUGE



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. 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 pour de l'habitation individuelle, concerne la zone 1AUb définie sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de ELVEN. 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 ELVEN

L'ensemble du terrain loti est cadastré section AM sous le numéro n°77, 78 et 80 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie d'environ 32 944 m² (cette superficie ne sera définitive qu'après bornage).

L'opération prend le nom de « Le Moulin à Vent ». Elle

sera réalisée en 59 lots.

La répartition des superficies approximatives est la suivante :

Superficies privatives	25 243m²
Superficie des parties communes dont :	7 701 m²
• Voirie / Placette	3 792 m ²
• Stationnement	377 m ²
• Espaces verts	1 004 m ²
• Noue	1 516 m ²
• Chemin piéton	400 m ²
• Talus sur espaces communs	558 m ²
• Espace de dépôt OM	28 m ²
• Espace Transformateur (si nécessaire)	26 m ²

CHAPITRE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1/2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAIN USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat. La subdivision des lots est interdite.

ARTICLE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le nombre de logements correspond à au moins 20% du nombre de lots du programme pour la réalisation de logements abordables (locatif social de type PLAI, PLUS, locatif intermédiaire de type PLS), dans le respect du PLH.

Le présent lotissement est destiné à recevoir 8 logements destinés aux primo-accédants (lots 31 à 38 : conformément au plan de composition).

Le présent lotissement est également destiné à recevoir des logements sociaux. (lot 4:conformément au plan de composition).

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra respecter un retrait minimal de 3.00 mètres vis-à-vis des propriétés riveraines bâties de la zone 1Aub sauf mention précisé dans l'OAP.

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues sur le plan de composition). Cette implantation devra être édifiées soit en limite séparative soit en recul d'au moins 2m de la limite séparative.

L'implantation se fera dans le respect des règles de bon ensoleillement du bâti et des jardins ainsi que dans la bonne gestion des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés en harmonie avec les formes urbaines et la qualification des formes architecturales.

Conformément au plan de composition, les constructions se trouvant au Sud de l'opération devront être édifiées en recul de 50.00m de la limite d'emprise de la RN166.

Conformément au plan de composition, les lots 31 à 38 devront s'implanter à la ligne d'accroche obligatoire pour une partie de la construction. (1/3 minimum du linéaire d'une façade ou d'un pignon).

Les abris de jardin devront se situer à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues ou violettes) ou sur la zone mauve

prévue à cet effet.

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

L'implantation des constructions se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition.

4.3 - COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Un coefficient de pleine terre est appliquée. Ce dernier devra être au minimum de 20 %.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Chaque lot peut accueillir un abri de jardin de 12 m² maximum d'emprise au sol.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée comme suit :

N°de lot	Superficie (m ²)	Emprise au sol max (m ²)
1	444	155,00
2	379	155,00
3	382	155,00
4	2107	1 000,00
5	512	155,00
6	416	155,00
7	422	155,00
8	429	155,00
9	429	155,00
10	429	155,00
11	429	155,00
12	564	155,00

13	471	155,00
14	480	155,00
15	461	155,00
16	422	155,00
17	414	155,00
18	372	155,00
19	371	155,00
20	327	155,00
21	327	155,00
22	345	155,00
23	316	155,00
24	343	155,00
25	830	200,00
26	551	200,00
27	480	155,00
28	480	155,00
29	480	155,00
30	420	155,00
31	360	155,00
32	188	100,00
33	208	100,00
34	205	100,00
35	201	100,00
36	198	100,00
37	195	100,00
38	185	100,00
39	394	155,00
40	324	155,00

41	355	155,00
42	323	155,00
43	438	155,00
44	336	155,00
45	408	155,00
46	398	155,00
47	348	155,00
48	348	155,00
49	348	155,00
50	340	155,00
51	338	155,00
52	364	155,00
53	360	155,00
54	365	155,00
55	334	155,00
56	394	155,00
57	381	155,00
58	375	155,00
59	463	155,00

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 m au sommet de façade et 10 m au point le plus haut.

Pour les constructions édifiées sur des terrains à forte pente, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les parties de la construction situées dans la partie basse pour permettre un niveau constant

à l'égout de toiture. Cette hauteur ne pourra pas excéder une hauteur maximale de 11 m.

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

ARTICLE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 - GENERALITE

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité et les proportions de leurs formes, la qualité des matériaux, le choix des couleurs extérieures et l'harmonie des annexes avec l'ensemble des constructions existantes.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement architectural existant.

5.2 - LES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoire.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité particulière telles que les murs en pierres, doivent être entretenues et conservées sous réserve de ne pas compromettre le projet architectural.

Clôture sur voies ou emprise publique :

La hauteur maximale sera de 1.50 m.

Les parpaings apparents, les palplanches, les brises vues textiles et les brandes ne sont pas autorisées.

Clôture en limite séparative

La hauteur maximale sera de 2.00 m.

Les parpaings apparents et les palplanches ne sont pas autorisées.

5.3 - TOITURES

Les constructions doivent être réalisées par des toitures à pentes dites traditionnelles, en toitures terasses, ou bien à faible pente. La combinaison des deux est autorisées.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture des constructions et des annexes devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toitures terrasses ou à faible pente, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

5.4 - ANNEXES

L'implantation des abris de jardin est définie au plan de composition par un aplat mauve. Cette dernière est destinée à recevoir uniquement un Abris de Jardin.

Les abris de jardin doivent ainsi s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. L'utilisation de la tôle est interdites quel que soit sa surface.

ARTICLE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

De nouvelles plantations viendront compléter les plantations existantes pour renforcer la présence végétale du site.

Les arbres en limite Nord-Ouest ainsi qu'en limite Sud devront être conservés conformément à l'OAP du PLU. Ces éléments doivent être protégés car ils contribuent aux continuités écologiques de la Trame Verte et Bleu.

Suite aux préconisations de l'étude d'impact un corridor écologique à conserver est mis en place en limite Est de l'opération, dans les lots 25 à 31.

Les lots 4 et 5, devront réaliser une haie en limite Ouest de leur terrain afin d'intégrer l'opération dans son environnement naturel. La mise en place et l'entretien de celle-ci sera à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs des lots individuels en accession libre devront obligatoirement planter au minimum un arbre sur leur lot.

3 arbres devront être plantés sur le macro-lot 4.

La liste des espèces à planter pour les arbres et les haies est disponible en annexe n°2.

Pour la gestion des eaux pluviales, des noues paysagères seront mises en place au sein de l'opération. Ces dernières seront plantées et permettront de conforter la trame végétale du site déjà existante ainsi que de réguler les eaux pluviales.

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements enrobés, pavés ou similaire, les surfaces des lots non construits seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc.

Un mur en gabions sera mis en place par le lotisseur en limite Sud des lots 17 à 21. Les acquéreurs de ces lots devront entretenir et conserver ce mur.

6.2 COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Aucune disposition complémentaire au document d'urbanisme en vigueur.

6.3 STATIONNEMENT

L'acquéreur devra aménager conformément au plan de composition, à sa charge, 2 places de stationnement pour les voitures à l'intérieur de son lot en plus du garage éventuel. Le lot 4 devra quant à lui réaliser 1 place de stationnement par logement. Cette place aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.5 mètres.
De plus, 28 places de stationnement seront réalisées au sein de l'opération.

CHAPITRE 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

8.1 - Accès à l'opération :

L'opération sera desservie par l'avenue de l'Argoët au Nord de l'opération.

8.2 - Accès aux lots :

L'ensemble des lots seront desservis à partir des voies internes de l'opération. Conformément au plan de composition, les accès aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots hormis le lot 4 qui comporte un accès au lot préconisé.

8.3 - Collecte des déchets ménagers

Il appartient à chaque propriétaire de déposer son sac à ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet sur l'opération le long de l'Avenue de l'Argoët.

Chaque propriétaire devra donc se conformer aux règles édictées par le service de collecte du Centre Morbihan Communauté du Golf du Morbihan - Vannes Agglomération.

ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

8.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous l'avenue de l'Argoët au Nord de l'opération. Chaque lot possédera 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 le lotisseur.

8.2 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.

Les eaux pluviales des lots individuels seront collectées et interceptées à la parcelle. 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 obligatoirement réaliser un puisard d'un volume de 3m³.

L'acquéreur pourra faire précéder son puisard d'une cuve de récupération, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus... Le trop plein sera ensuite évacué vers le branchemen réalisé par le lotisseur ou rejeté dans

les cours d'eaux existants ou la noue mise en place sur l'opération.

8.3 Assainissement Eaux usées

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux usées n'est pas étudié pour desservir les caves et les sous-sols éventuels.

Un réseau collectif de diamètre 200mm en PVC, sera mis en place dans la voie interne du lotissement. Le rejet se fera dans le réseau existant de l'avenue de l'Argoët au Nord de 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.

8.4 Electricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension.

Chaque lot possédera 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.

8.5 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 L.332-15 du code de l'urbanisme.

Chaque lot possédera 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.

8.6 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 à leur frais exclusifs.

Les coffrets techniques seront intégrés dans un muret en pierre sèche ou en parpaings enduits, mais devront rester accessibles à tout moment. Ces murets seront réalisés par les acquéreurs.

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 9 695 m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N°de lot	Superficie	Surface de plancher (m ²)
1	444	155,00
2	379	155,00
3	382	155,00
4	2107	1 000,00
5	512	155,00
6	416	155,00
7	422	155,00
8	429	155,00
9	429	155,00

10	429	155,00
11	429	155,00
12	564	155,00
13	471	155,00
14	480	155,00
15	461	155,00
16	422	155,00
17	414	155,00
18	372	155,00
19	371	155,00
20	327	155,00
21	327	155,00
22	345	155,00
23	316	155,00
24	343	155,00
25	830	200,00
26	551	200,00
27	480	155,00
28	480	155,00
29	480	155,00
30	420	155,00
31	360	155,00
32	188	100,00
33	208	100,00
34	205	100,00
35	201	100,00
36	198	100,00
37	195	100,00

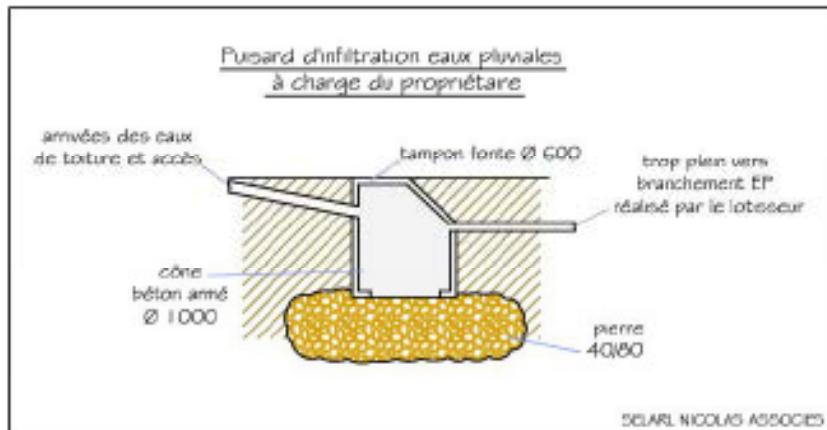
38	185	100,00
39	394	155,00
40	324	155,00
41	355	155,00
42	323	155,00
43	438	155,00
44	336	155,00
45	408	155,00
46	398	155,00
47	348	155,00
48	348	155,00
49	348	155,00
50	340	155,00
51	338	155,00
52	364	155,00
53	360	155,00
54	365	155,00
55	334	155,00
56	394	155,00
57	381	155,00
58	375	155,00
59	463	155,00

ARTICLE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

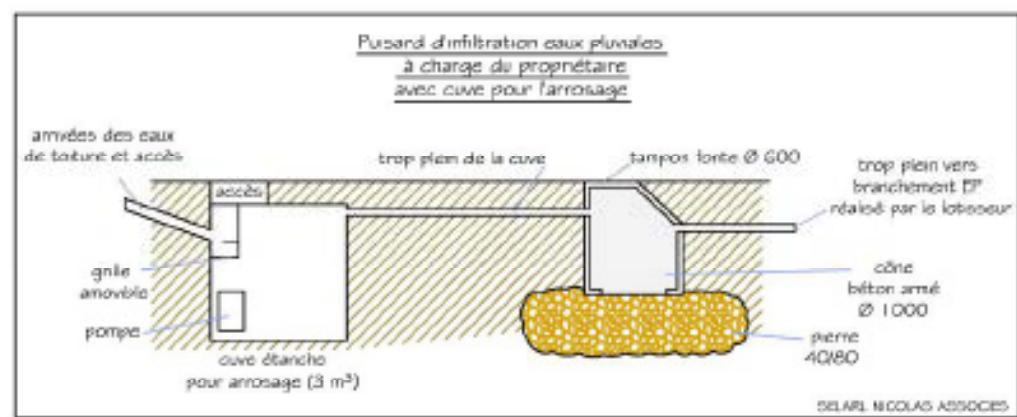
Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ANNEXE N°1 – PUISARD ET CUVE

Procédé obligatoire



Procédé conseillé



ANNEXE N°2: PALETTE VEGETALE POUR LA PLANTATION DES ARBRES ET HAIES

Afin d'intégrer au maximum le nouveau quartier dans son environnement écologique et paysager, l'ensemble des arbres tiges et arbustes plantés seront des essences indigènes, se développant dans l'habitat de fruticées atlantiques.

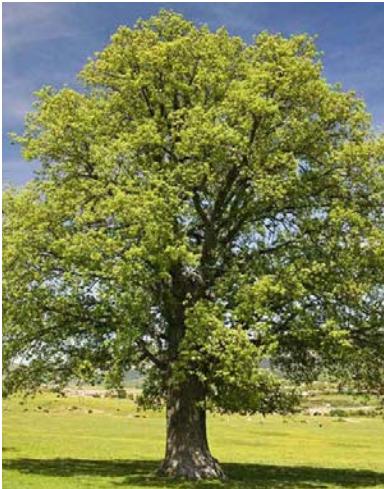
ARBRES



- Nom scientifique : *Acer campestre*
- Nom commun : Erable champêtre
- Méthode de conduite de l'arbre : Tige
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sol
- Port : Ovoïde
- Hauteur souhaitée à terme : 10m

- Nom scientifique : *Castanea sativa*
- Nom commun : Chataigner
- Méthode de conduite de l'arbre : Tige
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sols
- Port : Ovoïde
- Hauteur souhaitée à terme : 20m

- Nom scientifique : *Quercus ilex*
- Nom commun : Chêne vert
- Méthode de conduite de l'arbre : Cépée
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sol
- Port : Ovoïde
- Hauteur souhaitée à terme : 15m



- Nom scientifique : *Quercus pyrenaica*
- Nom commun : Chêne tauzin
- Méthode de conduite de l'arbre : Tige
- Essence indigène : Oui
- Sol : Sec et acide
- Port : Étalé
- Hauteur souhaitée à terme : 10m



- Nom scientifique : *Tilia cordata*
- Nom commun : Tilleul
- Méthode de conduite de l'arbre : Tige
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sol
- Port : Ovoïde
- Hauteur souhaitée à terme : 15 m



- Nom scientifique : *Carpinus betulus*
- Nom commun : Charme commun
- Méthode de conduite de l'arbre : Tige
- Essence indigène : Oui
- Sol : Frais
- Port : Ovoïde
- Hauteur souhaitée à terme : 20m



- Nom scientifique : *Sorbus aucuparia*
- Nom commun : Sorbier des oiseleurs
- Méthode de conduite de l'arbre : Tige
- Essence indigène : Oui
- Sol : Frais à humide
- Port : Ovale puis arrondi
- Hauteur souhaitée à terme : 12 m



- Nom scientifique : *Rhamnus frangula*
- Nom commun : Bourdaine
- Méthode de conduite de l'arbre : Tige
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tout type de sols
- Port : fastigié
- Hauteur souhaitée à terme : 7 m

HAIES



- Nom scientifique : *Corylus avellana*
- Nom commun : Noisetier commun
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sols
- Port souhaité : Arbustif
- Hauteur souhaitée à terme : 2m maximum



- Nom scientifique : *Cornus sanguinea*
- Nom commun : Cornouiller sanguin
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sols
- Port souhaité : Arbustif
- Hauteur souhaitée à terme : 2m maximum



- Nom scientifique : *Osmanthus heterophyllus*
- Nom commun : Osmanthe
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sols
- Port souhaité : Arbustif
- Hauteur souhaitée à terme : 2m maximum



- Nom scientifique : *Mespilus germanica*
- Nom commun : Néflier
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sols
- Port souhaité : Arbustif
- Hauteur souhaitée à terme : 2m maximum



- Nom scientifique : *Ligustrum vulgare*
- Nom commun : Troène commun
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sols
- Port souhaité : Arbustif
- Hauteur souhaitée à terme : 2m maximum



- Nom scientifique : *Carpinus betulus*
- Nom commun : Charme
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sols
- Port souhaité : Arbustif
- Hauteur souhaitée à terme : 2m maximum



- Nom scientifique : *Cornus officinalis*
- Nom commun : Cornouiller officinal
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sols
- Port souhaité : Arbustif
- Hauteur souhaitée à terme : 2m maximum



- Nom scientifique : *Sambucus nigra*
- Nom commun : Sureau noir
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sols
- Port souhaité : Arbustif
- Hauteur souhaitée à terme : 2m maximum



- Nom scientifique : *Corylus maxima purpurea*
- Nom commun : Noisetier pourpre
- Essence indigène : Oui
- Sol : Tous types de sols
- Port souhaité : Arbustif
- Hauteur souhaitée à terme : 2m maximum