

<p>Commune de BENODET - Lieu-dit « Menez-Groaz » Lotissement « LE CLOS DE KERLIEZEC » Cadastre section AT n° 44</p>	<p>PA.10</p>
<p><u>REGLEMENT DU LOTISSEMENT - PA Modificatif n° 1</u></p>	

DISPOSITIONS GENERALES

I - GENERALITES

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les règles de caractère privé et servitude d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du permis d'aménager.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du permis d'aménager comprenant 8 lots (7 lots libres de constructeurs et 1 macro-lot social), sur une propriété cadastrée section AT n°44p, sur la commune de BENODET, tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques du présent dossier.

II - CHAMP D'APPLICATION DE LA ZONE 1AU

Le présent règlement a pour but d'ajouter des obligations aux Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui régit la commune de BENODET. Le projet se situe en zone 1AUh

Article AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BENODET.

PA 0 2900 622 0000 2 *hol*

Article AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BENODET.

Sont admises sur les lots les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Ces constructions pourront accueillir des activités libérales, compatibles avec de l'habitat, sous réserve de prévoir le stationnement nécessaire sur les lots concernés.

Article AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BENODET.

La composition de la voirie figure sur les documents graphiques, où est présentée la nature des espaces communs. La voirie respectera les emprises fixées dans ces documents.

L'accès du lotissement se fera par la Route de Fouesnant

Les accès prévus pour les lots figurent sur le plan de composition du lotissement. Chaque accès sera aménagé par l'acquéreur à l'entrée de son lot. L'emplacement de cet accès est figé au plan de composition.

Toutefois, les demandes de déplacement d'accès pourront ponctuellement être étudiées par le lotisseur. Toute modification de cet emplacement devra être justifiée et servir le projet architectural et/ou une meilleure insertion dans le site au plus proche du terrain naturel et devra obtenir l'accord du lotisseur. Si la demande de l'acquéreur est validée par le lotisseur, le déplacement de l'accès pourra être réalisé, à condition que l'ensemble des frais soient pris en charge par l'acquéreur (Frais d'études, de déplacement de coffret, branchement, etc.)

Article AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les lotis devront se brancher aux différents réseaux en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur. Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder l'habitation projetée aux réseaux existants.

Chaque acquéreur devra vérifier la hauteur (fil d'eau) des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation altimétrique de sa construction en conséquence. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

Les lots seront raccordés aux réseaux suivants :

- **Eau potable :**

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable.
Chaque lot sera équipé d'une borne ou citerneau de comptage

PA 0 29 00 622 0 000 2 M01

- **Electricité basse tension - Téléphone :**

Chaque lot sera équipé d'un coffret de distribution en électricité, implanté en façade de propriété, et d'un citerneau de desserte téléphonique situé à l'intérieur de celui-ci.

La construction sur chacun des lots devra être raccordée, en souterrain, à ces équipements.

- **Eaux usées :**

Les eaux usées devront être conduites gravitairement vers le tabouret de branchement.

Les acquéreurs devront justifier la faisabilité de ce raccordement gravitaire lors de l'élaboration de leur permis de construire. A défaut, ils prévoiront un système de refoulement à leur frais.

- **Eaux pluviales :**

Les eaux des toitures et des aires imperméabilisées seront conduites vers un tabouret en attente sur le domaine privé. L'acquéreur du lot aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur.

Les lots n°5, 6 et 7 seront grevés d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales.

- **Défense Incendie :**

La défense incendie sera assurée par le poteau existant le plus proche.

- **Collecte des ordures ménagères :**

Il est prévu une aire de stockage spécifique des ordures ménagères à l'entrée de l'opération. Les acquéreurs des lots devront déposer le jour ou la veille de la collecte leurs bacs individuels à l'emplacement réservé. Les bacs devront être récupérés le jour même après la collecte. Cette aire de présentation des bacs sera entourée d'un muret en pierres.

Article AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BENODET.

Les caractéristiques des terrains sont définies au plan de composition (pièce PA4). Les superficies mentionnées dans le tableau joint et sur le plan de composition sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de la superficie de chaque lot.

Réunion de lots

La réunion de plusieurs lots en un seul est interdite.

Article AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Implantation des constructions

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BENODET.

Les règles du PLU sont complétées des règles spécifiques suivantes :

PA 0 29 0 0 622 0 000 2 *pa*

- En application des articles R.151-21 et R.442-6.a. du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.
- Les constructions seront implantées dans les zones constructibles matérialisées au plan de composition.

Article AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation des constructions

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BENODET.

En application des articles R.151-21 et R.442-6.a. du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.

Les constructions seront implantées dans les zones constructibles matérialisées au plan de composition.

Lorsqu'une bande bleue est matérialisée sur le lot au plan de composition, la hauteur des constructions dans cette bande sera règlementée comme suit :

- les constructions avec une toiture à deux pans auront une hauteur maximale au faitage de 4.00m,
- les constructions avec une toiture mono-pente ou terrasse auront une hauteur maximale à l'acrotère de 3.50m.

Implantation des abris de jardin

Seuls les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m² pourront être implantés hors des zones ædificandi.

Leur implantation se fera impérativement en fond de lot, de manière à ce qu'ils soient dissimulés depuis l'espace public.

Dans tous les cas, les projets d'abris de jardins ne devront pas dénaturer, par leur implantation et leur aspect, la qualité des abords des constructions existantes.

Dans tous les cas, les constructions devront respecter les dispositions prévues par l'article AU.6 du règlement du P.L.U. en vigueur.

Article AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BENODET.

Article AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BENODET.

Article AU.10 : HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BENODET.

Lorsqu'une bande bleue est matérialisée sur le lot au plan de composition, la hauteur des constructions dans cette bande sera règlementée comme suit :

- les constructions avec une toiture à deux pans auront une hauteur maximale au faitage de 4.00m,
- les constructions avec une toiture mono-pente ou terrasse auront une hauteur maximale à l'acrotère de 3.50m.

Sur les lots libres :

Lorsqu'une bande bleue est matérialisée sur le lot au plan de composition, la hauteur des constructions dans cette bande sera règlementée comme suit :

- les constructions avec une toiture à deux pans auront une hauteur maximale au faitage de 4.00m,
- les constructions avec une toiture mono-pente ou terrasse auront une hauteur maximale à l'acrotère de 3.50m.

Article AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLÔTURES

Hors périmètre de l'AVAP :

Les dispositions de l'article R.111-27 sont applicables

« Le projet peut être ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Le paysage urbain de Bénodet est essentiellement constitué de constructions inspirées du modèle traditionnel dont les caractéristiques essentielles sont :

- Le plan rectangulaire
- Une volumétrie simple présentant des pignons droits,
- Une toiture à deux pentes symétriques d'ardoises (pente comprise entre 40° et 48°)

Ces caractéristiques conduisent à une silhouette urbaine qui peut se définir par une succession de façades blanches ou claires surmontées des volumes sombres des toitures d'ardoise. Ces volumes d'ardoises, inclinés à 45°, présentent des fuyantes au regard, ce qui en atténue la perception.

Les éléments de base, façades claires / toitures à deux pentes symétriques en ardoise se combinent sur l'ensemble du territoire bénodétois, et se déclinent suivant des densités et des volumétries plus ou moins conséquentes suivant que l'on se situe au centre-ville ou dans les quartiers pavillonnaires .

PA 0 29 00 622 0 000 0 2 *flol*

Les règles définies ci-dessous visent à faciliter l'intégration des constructions neuves dans la silhouette urbaine préexistante afin de maintenir la cohérence du paysage urbain.

1. Les constructions neuves

Les constructions neuves, qu'elles soient d'expression contemporaine ou qu'elles s'inspirent de l'architecture traditionnelle, devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Une volumétrie harmonieuse, et simple,
- Un plan rectangulaire ou constitué d'assemblage de rectangles,
- Une toiture à deux pentes symétriques, en ardoise, et de pente comprise entre 40° et 45° pour les volumes principaux,
- Des pignons droits,
- Des façades en maçonnerie enduite, de couleur blanche ou proche du blanc.

Seront admis :

- Les toitures de pente inférieure à 40°, en ardoise ou en zinc, ainsi que les toits plats, pour les volumes secondaires associés à un volume principal couvert de deux pentes symétriques,
- Le recul des égouts de toiture par rapport au nu des façades,
- Les toitures en croupe sur les petits volumes secondaires,
- Les bardages, en bois ou autres matériaux, en association avec des façades à dominante en maçonnerie enduite.

2. Les extensions des construction existantes

Hors périmètre de l'AVAP, et pour les constructions non répertoriées dans le cadre de l'AVAP, les extensions devront être en harmonie avec l'architecture de la construction initiale.

Ces extensions répondront aux règles définies au paragraphe ci-dessus relatif aux constructions neuves, sauf dans le cas où la construction initiale présentent des caractéristiques différentes.

3. Les annexes

Les annexes, telles que garage, remise, atelier, abri de jardins, etc. devront s'inspirer de l'aspect des constructions présentent sur l'unité foncière du projet et présenter une architecture sobre.

Les annexes réalisées avec des matériaux de récupération sont interdits.

PA 0 29 00 622 0000 2.7/2

CLÔTURES

Type de clôtures interdites

- Les éléments décoratifs en béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits,
- Les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire voie,
- Les grillages sans végétation,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc...).

Clôtures en limite d'espaces communs

murets enduits ou de moellons (sa hauteur ne devra dépasser 0m80), pouvant être accompagné d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1m50)

Clôtures sur limites séparatives

- Soit une haie constituée de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80m.
- Soit d'un talus planté.
- Soit murets enduits ou de moellons (la hauteur ne devra dépasser 0m80), surmontées d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une haie constituées de végétaux d'essences locales.(hauteur maximale totale 1m80)

Conservation des talus :

Les acquéreurs de ces lots auront l'obligation de conserver et d'entretenir les talus et les végétaux existants en limite de leur lot. L'entretien de ces talus doit être fait dans les règles de l'art, par des élagages soignés n'impactant pas la durée de vie des différents arbres et arbustes du talus.

Si des travaux sur le talus sont envisagés hors du cadre d'une autorisation de construire, ils devront faire l'objet d'une autorisation en mairie.

Sur ces talus, seuls les arbres malades pourront être abattus et devront être obligatoirement remplacés par les mêmes essences. Tous les autres sujets devront obligatoirement être conservés par les acquéreurs des lots.

Éléments de paysage :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par au code de l'urbanisme.

PA 0 29 00 622 0 000 2 rls

Éléments techniques, coffrets électriques, boîtes aux lettres :

Les boîtiers et coffrets de toute nature (boîtes aux lettres, Telecom, EDF, AEP) doivent être intégrés dans les façades ou les éléments de clôtures. Leur localisation doit être choisie de manière à limiter, au maximum, l'incidence sur le caractère de l'immeuble.

Article AU.12 : OBLIGATION DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BENODET.

Sur chaque lot, l'acquéreur devra créer au moins deux places de stationnement par logement (hors logement sociaux) créé sur le lot et seront de préférence combinées avec l'entrée du garage. Les dimensions minimales de cette aire de stationnement sont fixées par le plan de composition.

Tout stationnement sur la voie publique est interdit, en dehors des emplacements aménagés.

Article AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BENODET.

Article AU.14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la ville de BENODET.

III – SURFACE DE PLANCHER PAR LOT

La surface plancher constructible totale sera de 1600 m² pour les lots détaillée comme suit :

	Surface lot m ²	Surface de Plancher m ²
Lot 1	714	200
Lot 2	469	200
Lot 3	483	200
Lot 4	416	200
Lot 5	370	200
Lot 6	379	200
Lot 7	481	200
Lot A	305	300
Total	3617	1700

PA 0 29 00 622 0 000 2 *dos*

IV - BORNAGE ET SURFACE DU LOT

La superficie réelle est celle indiquée sur le plan de lot, les contenances portées sur les plans joints au permis d'aménager sont susceptibles de variations mineures consécutives aux travaux de bornage des lots.

Avant la vente, l'acquéreur pourra s'il le souhaite vérifier la présence des bornes en limite de son lot. Après la vente, aucune réclamation ne pourra être faite. Chaque acquéreur sera responsable de la disparition de ses bornes et devra les faire remettre par un géomètre-expert à ses frais.

IV - SERVITUDES

Les lotis supporteront l'établissement ou le maintien sur leur terrain ou construction, sans indemnité ni recours, de tous signes indicateurs de voies, fils et canalisations nécessaires aux communications et au transport d'énergie électrique ou autres.

Ils ne pourront s'opposer au passage et au travail des agents des services assurant la distribution de l'eau, de l'électricité et du téléphone.

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à la constructibilité du reste de la parcelle AT 44 et aux passages des véhicules et d'accès aux réseaux.