

Département du Morbihan
Commune de Saint-Nolff
La Pointe

PA 10

RÈGLEMENT

- Juin 2023 -

LOTISSEMENT

SOMMAIRE DU REGLEMENT

GENERALITES	3
▶ <i>OBJET :</i>	<i>3</i>
▶ <i>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :</i>	<i>3</i>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	3
▶ <i>ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES</i>	<i>3</i>
▶ <i>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</i>	<i>3</i>
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	4
▶ <i>ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE</i>	<i>4</i>
▶ <i>ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	<i>4</i>
▶ <i>ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	<i>5</i>
▶ <i>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</i>	<i>5</i>
▶ <i>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	<i>5</i>
▶ <i>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</i>	<i>5</i>
▶ <i>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL ET SURFACE DE PLANCHER</i>	<i>5</i>
▶ <i>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</i>	<i>5</i>
▶ <i>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</i>	<i>6</i>
▶ <i>ARTICLE 12 : STATIONNEMENT</i>	<i>7</i>
▶ <i>ARTICLE 13 : ESPACES RECREATIFS - PLANTATIONS</i>	<i>7</i>
▶ <i>ARTICLE 14 : PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE</i>	<i>7</i>

GENERALITES

► **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement, en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Saint-Nolff.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

► **Champ d'application territorial :**

Le lotissement est situé sur le terrain dont les références cadastrales sont :

Section AH ; numéros 131p, 132 et 133.

3 lots composeront ce lotissement.

Il sera constitué en outre d'espaces et d'équipements communs.

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

► **Article 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

► **Article 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Compte-tenu de l'environnement boisé et de la nature accidentée du terrain, les piscines enterrées ou semi-enterrées sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► **Article 3 : Accès et voirie**

Les lots seront desservis par la voie interne au lotissement, prenant accès sur la route de la Pointe Magouaire.

Les accès aux lots devront respecter les règles prévues sur le plan de composition d'ensemble.

► **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

- Alimentation en eau potable :

Borne de façade ou citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot (comprenant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm

- Eaux usées :

Lot 1 : Boîte de branchement installée en limite de chaque lot raccordée en gravitaire au collecteur principal par une canalisation de diamètre 160 mm avec départ de buse à l'intérieur du lot.

Lots 2 et 3 : Canalisation de refoulement installée à 1 mètre environ à l'intérieur de chaque lot. Les propriétaires devront mettre en place un système de refoulement individuel à leur charge. Celui-ci sera raccordé à la canalisation de refoulement en attente.

- Eaux pluviales (cf. note hydraulique jointe au programme des travaux du lotissement) :

Aucun branchement ne sera posé par le lotisseur

Les acquéreurs des lots devront installer un ouvrage d'infiltration pour les eaux pluviales de leurs lots adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Cet ouvrage **devra être couplé à une cuve de récupération d'une contenance minimum de 1000l**, qui permettra la réutilisation des eaux pluviales selon la réglementation en vigueur.

Dans tous les cas, **les ouvrages et/ou installations devront être adaptés à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.**

- Electricité :

Coffret de comptage installé sur le lot en limite de domaine public ou d'espaces communs et alimenté par des câbles électriques souterrains

- Téléphone :

Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé

- Fibre optique :

Un fourreau supplémentaire sera prévu à l'intérieur du lot permettant un raccordement ultérieur à un futur réseau de fibre optique.

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'aménagements paysagers (cf. article 11 concernant les clôtures) ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

► **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

La forme et la superficie des lots qui figurent au plan de composition d'ensemble ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

► **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales devront respecter les règles prévues au plan de composition d'ensemble.

Peuvent être implantées en dehors des zones d'implantation figurant au plan de composition d'ensemble, à condition de respecter les limites de lot et les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur :

- ✓ Les annexes autorisées de type abri de jardin, à condition d'être implantées dans les parties les plus reculées des voies (de manière à être masquées par la clôture) ;
- ✓ Les carports, terrasses, pergolas et les balcons ;
- ✓ Les dispositifs de maîtrise des apports solaires (casquettes, brises-soleil...) et destiné à s'abriter du vent et de la pluie (auvent ...).

► **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Mêmes règles que pour les limites de voie (cf. article 6).

► **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

► **Article 9 : Emprise au sol et surface de plancher**

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la superficie du lot.

Les abris de jardin sont limités à 12m² d'emprise au sol.

Surface de plancher :

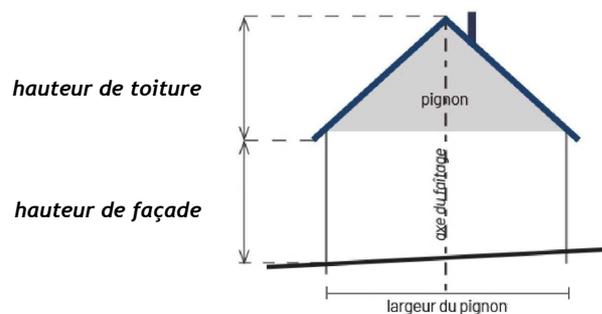
La surface de plancher maximale autorisée est de 200m² par lot.

► **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- Sommet de la façade 6,00 mètres
- Faîtage ou point le plus haut 9,00 mètres

Afin d'éviter des volumétries trop trapues, la hauteur de façade perçue devra être égale ou supérieure à la hauteur de toiture perçue.



Pour toutes les constructions, le niveau haut fini du rez-de-chaussée sera le plus près possible du niveau du terrain naturel. En tout état de cause, il ne pourra excéder 0m50 au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

La hauteur maximale des annexes autorisées en dehors des zones d'implantation des constructions est de 3,50 mètres.

► Article 11 : Aspect extérieur

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront soit enterrées, soit installées à l'intérieur de la construction, soit extérieures mais camouflées par la clôture en limite séparative comme en limite sur rue.

La pompe à chaleur devra être accolée à la façade et rester assez discrète visuellement. Elle devra être placée à l'écart des espaces de vie du jardin des voisins limitrophes.

Volumétrie

Les maisons seront réalisées en un ou plusieurs volumes, avec la distinction d'un corps principal accompagné de maximum 3 volumes secondaires (qui ont nécessairement une hauteur inférieure au corps principal). Les toitures doivent être de forme simple et respecter le sens du faitage indiqué sur le plan de composition. La profondeur des volumes secondaires ne pourra pas être inférieure à 1,50m.

Les volumes devront être couverts au choix par :

- Une toiture à deux pans (pente entre 35° et 45° pour le corps principal, et entre 9° et 45° pour un volume secondaire),
- Une toiture à un seul pan (pente entre 9° et 20° pour le corps principal, et entre 9° et 35° pour un volume secondaire).
- Une toiture terrasse avec acrotère (couverture végétalisée à privilégier) - **uniquement pour les volumes secondaires.**

Hors acrotère, les toitures devront avoir une couverture en ardoises, en zinc ou en bac acier pré-patiné à joints debout.

Aspect des façades

Pour des questions d'harmonie, le nombre de teintes/matériaux différents employés sur la façade devra se limiter à 3, sauf si ces teintes respectent un camaïeu (= *dégradé d'une même couleur - teintes assez proches*).

Matériaux interdits :

- L'emploi à nu des matériaux préfabriqués destinés à être recouverts d'un enduit,
- Les bardages en PVC.

Matériaux et couleurs autorisés :

- o Enduit de teinte proche de la couleur de la pierre ou de celle de la terre (ocre, argile...). - **A savoir : le blanc pur (RAL 9010) est interdit.** Les éventuelles baguettes d'angles ne doivent pas être visibles ;
- o Parement pierre de pays naturelle.
- o Bardage avec un aspect bois (les bardages thermolaqués colorés et ceux en panneaux de bois sont interdits).
- o Les menuiseries devront impérativement contraster avec la teinte des façades.

Aspect des limites de propriété

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est obligé de maintenir et d'entretenir.

Si elles sont souhaitées, les clôtures seront implantées en limite de propriété (sauf exception détaillée ci-dessous) et devront répondre au présent règlement. Les hauteurs indiquées sont des hauteurs maximales. Il est possible de faire des clôtures plus basses si c'est souhaité. **Les éventuels soubassements font partie de la clôture et compte dans le calcul de la hauteur.**

Les clôtures sur rue ou voie doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voie urbaine, voie routière, voie périphérique, voie de desserte, chemin). Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Matériaux et dispositifs interdits sur l'ensemble de l'opération :

- Le PVC ;
- Le béton brut ;
- Les brandes et canisses ;
- Les tôles métalliques ;
- Les bâches plastiques dans l'aménagement des jardins ;

Autres indications :

- Il est encouragé d'implanter des grillages en acier galvanisé, et non plastifié, sur poteaux métalliques ou en bois (sans fondation béton de préférence).
- Les haies arbustives seront constituées de minimum 4 essences différentes (de type Abelia, Pittosporum, Oranger du Mexique, Céanothe, Arbousier, Griseline, Eleagnus, Myrte, Raphiolepis, Millepertuis...- *liste non exhaustive*).

➤ **LES CLOTURES TOLEREES**

(hauteur limitée à 1,80 m, à l'exception des végétaux qui pourront monter à 2,00m) :

- Haie arbustive, doublée ou non d'un grillage. Notamment en renforcement des talus arborés existants en périphérie, afin de créer une intimité avec le vivant et le milieu boisé.
- Claustra en bois (teinte naturelle) - les lames occultantes en bois glissées dans des grillages en panneaux rigides sont autorisés.

A savoir : Aucun mur ne pourra être bâti en limite, quel que soit sa hauteur, à l'exception des murs de soutènement permettant de gérer la différence de niveau entre lots.

▶ **Article 12 : Stationnement**

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

Il devra être aménagé par chaque acquéreur et à sa charge au moins deux places de stationnement.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, ces deux places devront être aménagées avec un revêtement perméable (exemple : pavés béton à larges joints enherbés ou sablés ou gravillonnés, etc.).

▶ **Article 13 : Espaces récréatifs - plantations**

L'environnement boisé devra être préservé au maximum.

L'abattage d'arbre nécessaire au projet de construction devra être compensé, par les propriétaires des lots, par la replantation d'arbres ou arbustes en nombre équivalent. Les arbres-tiges de toute sorte, fruitiers, petites cépées et arbustes d'origine botanique locale sont compris dans ce calcul.

▶ **Article 14 : Performance énergétique et environnementale**

L'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales est imposé au moment de la construction. Cette cuve, d'une contenance minimum de 1000 litres, pourra servir à l'arrosage du jardin et au lavage des voitures.

Si souhaitée, l'acquéreur pourra prévoir un dispositif complet permettant également l'usage des eaux pluviales pour les chasses d'eau et machines à laver. Cette installation devra correspondre à la réglementation française (*arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments*).