

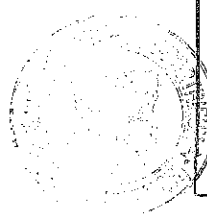
LOTISSEMENT ST QUAY - PORTRIEUX (22)

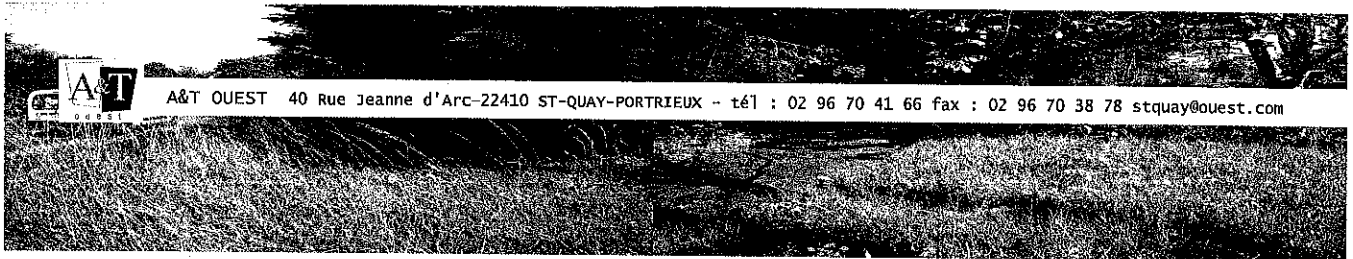
Lotissement du Tertre Liré

Maîtrise d'ouvrage : IMMOTERRE

ARRIVE LE
14 FEV. 2013
MAIRIE DE
ST QUAY-PORTRIEUX

PA10 - REGLEMENT D'URBANISME 3

 Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du :- 4 MARS 2013



A&T OUEST 40 Rue Jeanne d'Arc-22410 ST-QUAY-PORTRIEUX - tél : 02 96 70 41 66 fax : 02 96 70 38 78 stquay@ouest.com

30 NOV. 2012

SECTION I : OBJET ET DEFINITION DU PROJET**OBJET DU PRESENT REGLEMENT**

Le présent règlement a pour but de préciser certaines obligations afférentes au lotissement que la Société IMMOTERRE envisage de réaliser Rue du Tertre Liré, sur un terrain cadastré section E numéros 1033, 1787, 1788, 1789 et 1852 pour une surface de 36a95 environ. Ce lotissement sera dénommé « Lotissement du Tertre Liré »

DEFINITION DU PROJET

Le présent lotissement, dont le plan a été dressé par A&T Ouest, 40 Rue Jeanne d'Arc – 22 410 SAINT-QUAY-PORTRIEUX, prévoit la réalisation au maximum de 4 lots constructibles.

SECTION II : REGLES D'URBANISME**TAILLE ET FORME DES PARCELLES**

Le projet de découpage parcellaire, figurant au plan de composition, précise les dispositions qui seront arrêtées lors de la vente des lots, sous réserve des modifications mineures et de détails n'entraînant pas une modification sensible dans les modalités de leur construction.

OCCUPATION ET UTILISATION DU LOT (articles UC1-UC2 du PLU)

Le présent lotissement est prévu pour la construction à usage d'habitation principale ou secondaire. Il pourra cependant être autorisé un usage de bureaux et services dans une partie de la construction à la condition que cela ne constitue pas une gêne pour le voisinage.

L'édification des clôtures et les travaux exemptés de permis de construire sont soumis à déclaration.

Le stationnement isolé de caravanes est interdit, quelle qu'en soit la durée.

Les constructions, clôtures et aménagements devront respecter les règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de SAINT-QUAY-PORTRIEUX.

Vu pour être annexé

à l'arrêté

en date du : 4 MARS 2013

14 FEV. 2013

MAIRIE DE
ST QUAY-PORTRIEUX**SECTION III : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL****ACCES (article UC3 du PLU)**

Chaque lot aura une façade et un accès direct sur la voie intérieure du lotissement. Ce dernier sortira sur la voie communale existante, rue du Tertre Liré.

Les accès des lots devront tenir compte du plan de composition.

DESSERTE EN EAU – ASSAINISSEMENTS – RESEAUX DIVERS (article UC4 du PLU)

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement raccorder leur construction aux réseaux divers devant être aménagés par le lotisseur, après avoir sollicité toutes autorisations et contracté tous abonnements auprès des services gestionnaires, le tout de la manière suivante :

Eau potable : raccordement aux canalisations devant être aménagées par le lotisseur à l'intérieur de la voie prévue, conformément aux dispositions et modalités techniques fixées par les services gestionnaires compétents, étant précisé que les amorces de branchements seront mises en place par le lotisseur pour éviter une détérioration ultérieure de la chaussée, et aboutiront dans un regard multifonction individuel (AEP/FT) mis en place à l'intérieur de chaque lot.

Ligne électrique basse tension : raccordement sur le réseau souterrain devant être aménagé par le lotisseur à l'intérieur de la voie prévue, suivant les directives fixées par les services de l'E.D.F., étant précisé que tous les travaux de raccordement audit réseau, depuis les coffrets mis en place à l'alignement des voies, seront à effectuer en souterrain.

Le cas échéant, un poste transformateur moyenne tension, basse tension et éclairage public sera installé sur le terrain désigné à cet effet par Electricité de France avec accord de l'aménageur.

Gainage téléphonique souterrain : le gainage téléphonique souterrain, mis en place par le lotisseur, aboutira dans un regard multifonction sur chaque lot (AEP/FT).

Tous travaux de mise en place des lignes téléphoniques, à l'intérieur des voies prévues, seront donc effectués par utilisation des gaines souterraines, et les raccordements, depuis le regard individuel ci-dessus jusqu'aux constructions nouvelles, seront obligatoirement effectués en souterrain.

Egouts eaux pluviales : Un puisard individuel devra être aménagé par les acquéreurs, sur leurs lots. Si l'acquéreur le souhaite, il aura la possibilité de poser en complément, en amont du branchement, une citerne de récupération des Eaux Pluviales pouvant servir aux besoins d'arrosage, lavage de voiture.

Il est rappelé que les acquéreurs des lots devront prendre leurs dispositions pour éviter tout refoulement du réseau eaux pluviales vers leur habitation, en cas d'orages exceptionnels, et qu'ils devront donc adapter toute disposition technique utile, en réalisant les ouvrages techniques nécessaires (système de décharge, clapet anti-retour, etc.).



Vu pour être annexé

à mon arrêté

en date du : 4 MARS 2013

14 FEV. 2013

MAIRIE DE

ST QUAY PORTRIEUX

Egouts eaux usées : les eaux usées, provenant des constructions, seront conduites au réseau d'égouts aménagé, à cet effet, par le lotisseur à l'intérieur du lotissement, étant précisé qu'un branchement individuel sera mis en place pour chaque lot.

Les acquéreurs devront accepter les emplacements des regards multifonctions et les emplacements de coffrets électriques, tels qu'ils auront été déterminés au stade de la réalisation des travaux, et tout déplacement de ces éléments ne pourra intervenir qu'à leurs frais. En outre, ils devront accorder une attention toute particulière à l'emplacement et à l'altitude des branchements d'égouts eaux usées mis en place pour chaque lot, de manière à ce que la construction qu'ils édifient puisse être raccordée, sans aucun problème, à ce réseau d'égouts aménagé par le lotisseur. Les acquéreurs des lots seraient entièrement responsables des conséquences pouvant résulter, pour leur construction, d'une mauvaise implantation entraînant une impossibilité de raccordement au réseau d'égouts eaux usées.

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (article UC5 du PLU)

L'implantation des lots sera réalisée après obtention de l'arrêté. Les surfaces des lots ne seront définitives qu'après bornage.

Chaque lot devra supporter une habitation maximum. Le regroupement de deux lots ou plus pour la construction d'une seule habitation n'est pas autorisé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (articles UC6-UC7 du PLU)

Toutes les constructions devront être édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies.

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives devra respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

Les constructions principales pourront être implantées sur une limite séparative latérale.

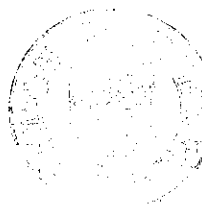
La réunion de deux lots tels qu'ils sont définis au plan de composition n'est pas autorisée.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (article UC 10 du PLU)

L'implantation des constructions se fera sans modifier le relief du terrain après viabilisation, et ce afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne pourra excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes ou dépendances est limitée à 4 mètres au faîtage.



Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du :- 4 MARS 2013

14 FEV. 2013

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (article UC11 du PLU) MAIRIE DE ST QUAY-PORTRIEUX

Les acquéreurs des lots devront se conformer rigoureusement aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions, énoncées à l'article UC11 du PLU.

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions réglementaires applicables.

Pour tous les travaux de construction, chaque acquéreur devra obtenir un permis de construire pour les habitations et annexes, et une autorisation de clôture pour les clôtures qui devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur la Commune.

D'une manière très générale, les acquéreurs des lots du lotissement devront faire leur affaire personnelle d'assurer le soutènement des terres, en bordure des voies existantes ou des voies à créer, en édifiant, à leurs frais, des murs de clôture dont les caractéristiques seront adaptées au poids des terres à soutenir.

L'utilisation de tôles ondulées sera interdite pour les abris de jardin.

Clôtures

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.

Dans tous les cas, les acquéreurs des lots devront se conformer aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions, énoncées à l'article UC11 - 7) du PLU.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses adaptées à l'environnement, à raison d'au moins 40% de la parcelle. La plantation d'essences hygrophiles et de résineux en haie est interdite sur voie publique ou privée, et en limites séparatives.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier, le choix des essences sera conforme à la végétation locale. Pour le choix des essences, on se référera à la liste des végétaux jointe en annexe du Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la Commune.

Les plantations faites à l'intérieur des lots devront respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes aux lettres, seront intégrés dans des murets techniques réalisés par le lotisseur.

STATIONNEMENT DES VEHICULES (article UC12 du PLU)

Le lotisseur aménagera, sur la voie interne 3 places de stationnement visiteur, dont une place réservée au stationnement des personnes à mobilité réduite.

Chaque acquéreur devra aménager sur son lot deux places de stationnement, en dehors du ou des garages de la construction.



Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du : - 4 MARS 2013

C.O.S.(article UC14 du PLU)

Article UC14 du PLU : « Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) en UCa est limité à 0.3.
 Un dépassement de 15% est autorisé pour une construction respectant les normes de basse consommation d'énergie (BBC). »


La surface plancher maximale possible sur chaque lot est fixée de la manière suivante :

N° du lot	Surface plancher maximale autorisée
1	129
2	129
3	190
4	190

SECTION IV : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AUTRES

MODIFICATION DU LOTISSEMENT

Toute demande de modification du présent lotissement, après approbation, pourra être faite à l'initiative du lotisseur ou d'un acquéreur de lot, dans les conditions fixées par l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

 Vu pour être annexé
 à mon arrêté
 en date du : 4 MARS 2013

APPRUVE LE
 15 DEC. 2012
 Service Urbanisme
 ST QUAY-PORTRIEUX