

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

Commune de CARNAC

Mané Er Groez

12 FEV. 2019

056 034 18 W 0 0 1 2

PA 10 - REGLEMENT
« MANE ER GROEZ »

FONCIER
URBANISME
COPROPRIÉTÉ
BORNAGE
TOPOGRAPHIE
BUREAU
D'ÉTUDES - VRD
EXPERTISE
IMPLANTATION
CONSEIL

BLAIN Siège social
BP14, 16, rue Pierre Morin
44130 BLAIN
0240 790 270 - 0240 791 365
blain@
bcg-geometre-expert.fr

SAVENAY
2 rue de la gare
44260 SAVENAY
0240 569 173 - 0240 569 227
savenay@
bcg-geometre-expert.fr

St HERBLAIN
37, rue Bobby Sands
44813 St HERBLAIN Cedex
0240 860 973 - 0240 860 970
saint-herblain@
bcg-geometre-expert.fr

PONT-CHÂTEAU
2 rue des Châtaigniers
Parc de la Cafetais BP22
44160 PONT-CHÂTEAU
0240 016 027 - 0240 880 526
pontchateau@
bcg-geometre-expert.fr

NORT sur ERDRE
20, rue Aristide Briand
44390 NORT sur ERDRE
0240 931 948 - 0240 791 365
nort-sur-erdre@
bcg-geometre-expert.fr

SARL AU CAPITAL
DE 130 000 €
429 051 154
RCS SAINT-NAZAIRE
APE 7112A
OGE N° 2000B200010

Maître d'Ouvrage : IFI DEVELOPPEMENT OUEST

Représentée par M. CABUS Claude

2 rue Marie Curie

CS 52411

44124 VERTOU Cedex



Architecte : ACDM Architecture

2 rue Marie Curie

CS 52411

44124 VERTOU Cedex



2, rue Marie Curie - CS 52411 - 44124 VERTOU
T: 02 51 19 18 97 / M: 02 97 96 96 96 / RCS NANTES 40 768 440 APE 7112 A N° 03 05 06 06 06 11 19 2

Janvier 2019

Ref : S7342

SOMMAIRE

12 FEV. 2019

056 03418W0012

CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	3
ARTICLE 3 : VOIRIES ET ACCES	3
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
ARTICLE 5 : SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	5
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	5
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES ENTRE LOTS	5
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	5
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	6
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	7
ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	8
ARTICLE 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	8
ARTICLE 15 : COLLECTE DES DECHETS	8
ARTICLE 16 : OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE	8
ANNEXE : PRESCRIPTIONS PAYSAGERES	9

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement « Mané Er Groez » sur la Commune de CARNAC (Département du Morbihan).

Le projet de lotissement vient densifier l'urbanisation de ce secteur de la commune. Il permettra la création de dix-neuf lots à bâtir destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation dont un lot composé de cinq logements locatifs sociaux minimum représentant 21%.

La réunion de deux lots pour édifier une construction à cheval sur leur limite commune est interdite.

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme sur le territoire de la commune de CARNAC définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la commune et le secteur considéré (Secteur 1AUb), qu'il convient de consulter et de respecter.

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

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location que le règlement a été communiqué aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçu et en avoir pris une parfaite connaissance.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition (PA4).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions autorisées seront à usage d'habitation avec annexes. Toutefois, l'exercice de professions de services ou libérales sera autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions, dans la mesure où cette occupation n'entraîne aucune nuisance pour le voisinage.

La Surface Plancher (S.P.) maximale de l'opération « Mané Er Groez » est de 5000 m². Cette S.P. sera répartie par l'aménageur à la vente des lots.

ARTICLE 3 : VOIRIES ET ACCES

Application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016.

Les accès aux lots sont définis au plan de composition PA4.

Les acquéreurs seront tenus à toute remise en état des voiries et réseaux divers après exécution des travaux. Le lotisseur pourra se substituer aux propriétaires défaillants mais, le cas échéant, les frais de remise en état resteront en totalité à la charge de l'acquéreur et seront mis en recouvrement par le lotisseur.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016.

Electricité et téléphone :

Application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016.

Assainissement :

- Eaux usées

Application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016.

- Eaux pluviales

a) superficie imperméabilisable

La superficie imperméabilisée maximale autorisée sur l'opération est de $10771\text{m}^2 \times 0.45 = 4846.95\text{m}^2$

La superficie est répartie entre les lots suivant le tableau ci-dessous.

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SUPERFICIE IMPERMEABILISEE

Lot	Superficie provisoire du lot en m ²	Superficie imper. max
1	746	524.95
2	290	140
3	289	140
4	408	180
5	354	160
6	401	175
7	413	180
8	408	180
9	495	215
10	475	210
11	467	205
12	420	185
13	418	185
14	402	180
15	400	175
16	465	205
17	369	160
18	415	180
19	490	215
Sous total	8125	3794.95
S voirie imperméabilisée		952
S voirie non imperméabilisée	234	
Reliquat à distribuer par l'aménageur		100
S totale imperméabilisable sur l'opération		4746.95

b) gestion des eaux pluviales

Une attention particulière sera apportée à chaque lot pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Ainsi, chacun des lots, à l'exception du lot 1, sera équipé d'une canalisation (de 4ml d'un diamètre de 500mm) percée et de 2 regards (de diamètre 1000mm) percés.

Cet ouvrage individuel permettra l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Il sera muni d'une surverse branchée en gravitaire sur le réseau EP interne de l'opération.

ARTICLE 5 : SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES ENTRE LOTS

En sus de l'application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016, il pourra être imposé des règles d'implantations pour les constructions principales et pour les constructions annexes. (*à préciser par l'architecte de l'opération*).

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La superficie d'emprise au sol maximale autorisée sur l'opération est de 4308m² (10771m²x0.40=4308m²). **3794.95 m²** seront réparties suivant le tableau ci-dessous.

TABLEAU DE REPARTITION DE L'EMPRISE AU SOL

Lot	Superficie provisoire du lot en m ²	<i>Emprise au sol max des constructions en m²</i>
1	746	524.95
2	290	140
3	289	140
4	408	180
5	372	160
6	426	175
7	436	180
8	416	180
9	583	215
10	489	210
11	467	205
12	420	185
13	418	185
14	402	180
15	400	175
16	465	205
17	369	160
18	415	180
19	490	215
TOTAL	8301	3794.95

Nota : les superficies des lots sont données à titre provisoire. Elles ne seront définitives qu'après bornage et division des lots.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

En sus de l'application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016.

a) Matériaux de construction :

Les matériaux de construction tels que briques creuses, agglomérés, parpaings ... doivent être recouverts d'un enduit.

Les enduits d'une même construction ainsi que leur teinte doivent être homogènes. La tonalité des matériaux employés doit être en harmonie avec les tonalités locales. Les teintes vives sont proscrites. Les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature sont interdits.

A l'exception des portes d'entrée, les ouvertures en façade sur accès doivent s'harmoniser en proportions et en couleur.

b) Toitures :

Application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016.

- La ligne des faîtages sera à dominante parallèle à la limite sur voie.
- Les souches de cheminée seront placées dans le plan des pignons et axées sur le faîtage. Elles présenteront des dimensions harmonieuses avec une largeur d'au moins 0.80m. Elles pourront être agrémentées d'un couronnement en briques. Dans le cas d'architecture contemporaine, un traitement en harmonie pourra être proposé pour la souche.

c) Clôtures :

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

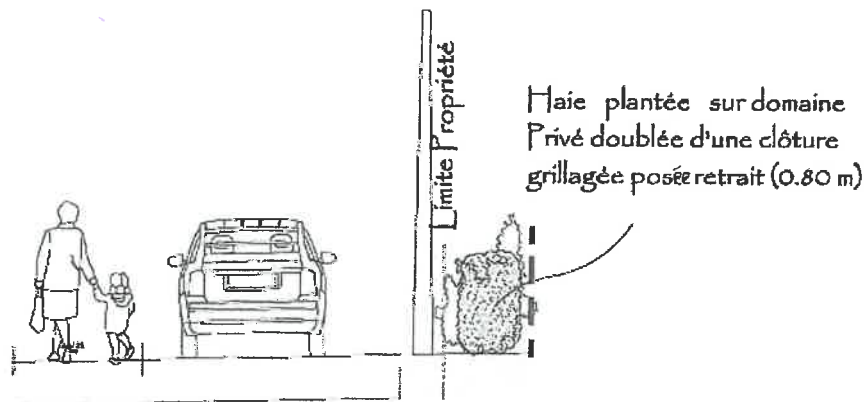
En limite du Chemin de Mané Er Groez et des emprises publiques (lots 1, 16 et 17) :

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Le muret en pierres existant doit être conservé.

Les murs de pierres sèches existants sur les parties privatives seront conservés.

Clôture à l'alignement des voies intérieures

La clôture sera constituée d'une haie libre ou taillée, doublée d'un grillage métallique. Celui-ci sera plastifié gris sur poteaux de même couleur d'une hauteur de 1.50 m implanté à l'arrière de celle-ci à au moins 0.80 m en retrait de la limite de propriété ; la haie ne devra pas excéder une hauteur de 1.50 m.



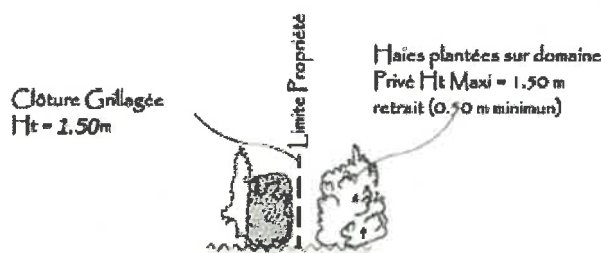
L'utilisation du grillage seul est interdite.

Les acquéreurs prendront à leur charge les raccordements de trottoirs ou chaussées après construction des clôtures, ces raccordements seront effectués à l'identique.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans l'esprit du croquis joint ci-après (ci-dessous à l'article 12).

Clôture en limite entre lots : de l'alignement jusqu'au droit de la façade de la construction

La clôture sera constituée par une haie libre avec possibilité d'incorporer un grillage métallique plastifié gris sur poteaux de même couleur, d'une hauteur maximale de 1.50 m maximum. La haie ne devra pas excéder une hauteur de 1.50 m.



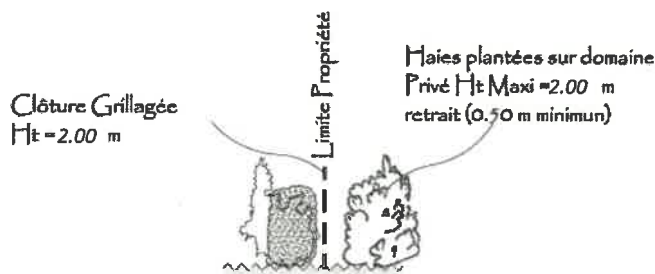
Clôture en limite entre lots au-delà de la façade principale et fond de lot

La clôture sera constituée par une haie libre avec possibilité d'incorporer un grillage métallique plastifié gris sur poteaux de même couleur, d'une hauteur maximale de 2.00 m.

La haie ne devra pas excéder une hauteur de 2.00 m.

NB :

La clôture sera réalisée en toute propriété ou en mitoyenneté avec l'accord du riverain.



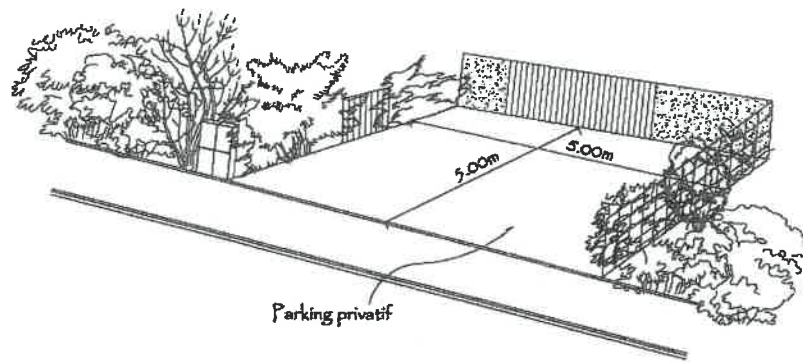
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation collectives, sur des espaces réservés à cet effet et figurés au plan de composition ci-annexé.

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnements constituées d'un emplacement privatif non clos ouvert sur la voie publique. Celui-ci sera de dimension 5.00 m x 5.00 m. Il sera soit simple, soit jumelé avec un autre emplacement et sa position pourra être libre ou imposée conformément au plan de composition (PA4).

Cet emplacement peut supporter un portail reculé de 5.00 m et un portillon sur le côté.

Portails et portillons seront de même nature, d'une hauteur maximale de 1.50m.



Pour les logements sociaux (lot 1) :

Il est exigé une place de stationnement par logement. Leur position sera déterminée lors du permis de construire.

ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016, dans le respect des prescriptions paysagères ci-après annexées.

ARTICLE 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Application des règles du PLU de la commune de CARNAC approuvé le 24 juin 2016.

ARTICLE 15 : COLLECTE DES DECHETS

Une aire de présentation des containers est prévue à l'entrée de l'opération. Les poubelles ou containers ne devront pas rester sur le point de collecte plus de 12 heures avant et après le ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 16 : OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu préalablement un Permis de Construire ou une non opposition à la Déclaration Préalable, exigés par les textes en vigueur.

Avant tout dépôt de Permis de Construire, le projet de construction devra être transmis à l'architecte conseil de l'opération, ACDM Architecture – 2 rue Marie Curie – 44124 VERTOU, pour un premier examen. Le dépôt du dossier de Permis de Construire devra avoir obtenu un visa favorable de l'architecte de l'opération. La demande de permis de construire déposée en mairie devra comprendre les plans visés par l'architecte conseil et son avis favorable. (Il est rappelé que le rôle de l'architecte conseil exclut tout contrôle technique du projet de construction.)

ANNEXE : PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

1) - Préservation des éléments paysagers du site

Les haies et les arbres remarquables existants seront préservés conformément au plan d'aménagement (PA4). La strate arbustive sera agrémentée et enrichie en privilégiant des plantations locales, plus résistantes aux conditions climatiques et adaptées à la faune locale (arbustes à baies comestibles).

Les espaces verts seront traités en espaces d'agrément : plantés de gazon, de massifs arbustifs et d'arbres de hautes tiges.

Pour respecter la volonté de paysager l'ensemble, les parties non construites des lots devront être plantées.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites. Les mouvements de terre en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

2) - Traitement paysager

Les acquéreurs auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes définis dans la liste ci-dessous.

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite entre lots auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Celles-ci seront composées d'arbustes variés avec un minimum de 3 variétés en mélange constitué de feuillage persistant et caduc. Le choix doit porter sur des arbustes de taille et port différents et aux fleurs, fruits, bois ou feuillage,... décoratifs.

Une plantation en quinconce est recommandée afin de mettre en valeur chaque arbuste.

La végétation existante au moment de l'acquisition des lots doit être conservée, (qu'il s'agisse d'arbres anciens ou de jeunes haies vives) même si ces derniers sont situés à moins de 2.00 m de la limite de propriété. Si les végétaux sont malencontreusement détruits, ils devront être remplacés. Les plantations récentes seront remplacées par des végétaux identiques en force et essences (genre, espèce et cultivar). Les arbres anciens seront remplacés par des arbres-tige 20/24, de même essence (genre et espèce).

Les végétaux présents sur les lots devront être entretenus par le propriétaire du lot qui devra effectuer un travail de taille des arbres et des arbustes.

La taille des arbustes se fait en 2 temps :

- Un nettoyage du sujet en le débarrassant du bois mort, des rameaux dépérissants ou en surnombre,
- une coupe des rameaux conservés afin de les raccourcir.

La règle principale est de tailler les sujets juste avant que ne se développent les futurs rameaux qui vont fleurir. Ainsi 2 périodes de taille sont préconisées :

- en fin d'hiver (février mars) pour les arbustes à floraison tardive (été et automne). C'est au printemps que ces arbustes forment les pousses qui fleuriront quelques mois plus tard.
- en fin de printemps (au mois de juin) pour les arbustes à floraison printanière. Ces arbustes fleurissent sur les pousses formées au cours de l'été ou de l'automne précédent.

Le propriétaire prendra toutes les précautions nécessaires pour préserver les plantations des attaques des insectes et maladies.

Il devra être planté 1 arbre haute-tige pour 100 m² d'espace libre. Les arbres ne seront pas plantés à moins de 2.00 m des limites entre lots.

Les haies de conifères (Thuja, Cupressocyparis X leylandii,...), de laurier-palme (Prunus laurocerasus) et mono-spécifiques sont interdites

PALETTE VEGETALE

La végétation (arbres et arbustes) participe au paysage du quartier en formation, qu'elle soit plantée sur le domaine privé ou sur le domaine public.

Les arbres :

Les arbres doivent présenter un développement en harmonie avec la maison. Les essences proposées sont des arbres à fleurs, à fruits et/ou à feuillage décoratif. Des arbres fruitiers peuvent également être plantés :

- . Acacia de Constantinople (Albizia julibrissin)
- . Amelanchier (Amelanchier lamarckii)
- . Arbre de Judée (Cercis siliquastrum)
- . Savonnier (Koelreuteria paniculata)
- . Pommier d'ornement (Malus)
- . Mûrier (Morus)
- . Poirier d'ornement (Pyrus)
- . Sophora (Sophora japonica)

Les haies vives :

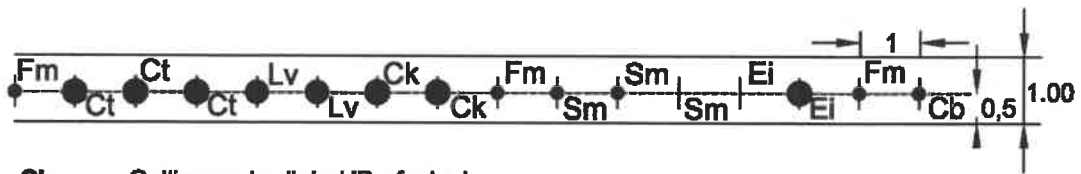
Une haie vive est une haie composée d'arbustes dont on laisse le port naturel se développer, par opposition à une haie taillée.

Les essences sont proposées pour leur intérêt tout au long de l'année par leur feuillage (débourrement décoratif, colorations automnales...), leur floraison de longue durée (avec un échelonnement tout au long de l'année), leurs rameaux décoratifs en hiver.

La haie vive sera composée d'au moins 5 essences d'arbustes dans une gamme végétale proche de celle énumérée ci-dessous :

- . Abelia (Abelia grandiflora) feuillage persistant, floraison tardive
- . Callicarpa (Callicarpa bodinieri 'Profusion') feuillage caduc, fructification tardive
- . Céanothe (Ceanothus) feuillage caduc ou persistant selon les espèces, floraison printanière
- . Oranger du Mexique (Choisya ternata 'Aztec Pearl') feuillage persistant, floraison printanière
- . Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea 'Winter Flame') feuillage caduc, floraison printanière
- . Deutzia (Deutzia) feuillage caduc, floraison printanière
- . Chalef (Elaeagnus x ebbingei) feuillage persistant, floraison tardive
- . Escallonia (Escallonia 'Iveyi') feuillage persistant, floraison tardive
- . Forsythia (Forsythia 'Mêlée d'Or') feuillage caduc, floraison printanière
- . Corète du Japon (Kerria japonica) feuillage caduc, floraison printanière
- . Troène (Ligustrum vulgare 'Atrovirens 'Select') feuillage semi-persistant, floraison printanière
- . Osmanthus (Osmanthus x burkwoodii) feuillage persistant, floraison tardive
- . Lilas arbustif (Syringa microphylla 'Superba') feuillage caduc, floraison printanière
- . Viorne (Viburnum x bodnantense 'Dawn') feuillage caduc, floraison printanière

Exemple de plantation de haie vive sur 1 rang



Cb Callicarpa bodinieri 'Profusion'

Ck Ceanothus x burkwoodii

Ct Choisya ternata

● arbuste à feuillage caduc

Ei Escallonia 'Ivey'

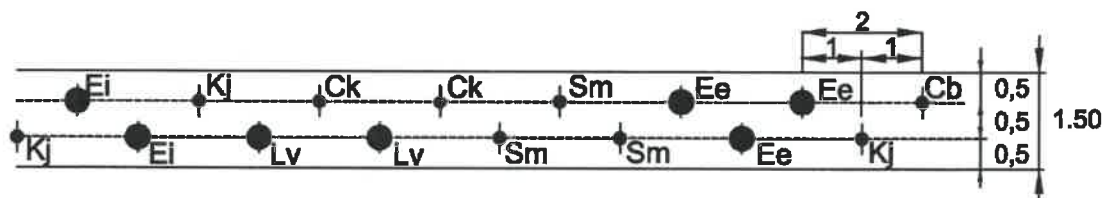
● arbuste à feuillage persistant

Fm Forsythia 'Mélée d'Or'

Lv Ligustrum vulgare 'Atrovirens Select'

Sm Syringa microphylla 'Superba'

Exemple de plantation de haie vive sur 2 rangs



Cb Callicarpa bodinieri 'Profusion'

Ck Ceanothus x burkwoodii

Ee Elaeagnus x ebbingei

● arbuste à feuillage caduc

Ei Escallonia 'Ivey'

● arbuste à feuillage persistant

Kj Kerria japonica

Lv Ligustrum vulgare 'Atrovirens Select'

Sm Syringa microphylla 'Superba'