

Département du Morbihan
Commune de Sarzeau

RÉGLEMENT

19/09/2022

PROJET D'AMÉNAGEMENT
SARZEAU CTM
Rue Adrien Régent

ANNEXE P.A. 10

EIRL DIMITRI TOUBANOS

67 rue de la Plaine

75020 Paris

06 65 48 70 74

dimitri.toubanos@gmail.com

SOMMAIRE

GÉNÉRALITÉS	3
OBJET	3
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
 SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES	4
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS ADMISES	4
 SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	5
ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	5
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	5
ARTICLE 5 : CARASTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	5
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	5
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	5
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	5
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	6
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	6
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....	6
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT	6
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	6
ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	6

GÉNÉRALITÉS

OBJET

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables dans le périmètre du permis d'aménager, en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Sarzeau, à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie des lots composant le projet d'aménagement.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le projet d'aménagement est situé dans la commune de Sarzeau, sur des terrains dont les références cadastrales sont :

Section CM

- Numéro : CM0015
- Numéro : CM0016
- Numéro : CM0017
- Numéro : CM0118
- Numéro : CM0119

2 (deux) lots composent ce projet d'aménagement, chaque lot étant autonome.

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

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

Le lotissement est destiné à l'habitat, équipements publics ou locaux d'activités (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

Le lot A est dédié à la construction de logements en accession sociale de type BRS, représentant une surface minimale de 1 400m² de surface plancher.

Le lot B est dédié à la construction de logements collectifs libres et/ou équipements publics d'intérêt collectif et/ou de locaux d'activités. Il est exempté de logements sociaux, qui sont réalisés sur le lot A. En effet, la construction de logements sociaux s'entend à l'échelle du permis d'aménager, mais ils seront intégralement réalisés sur le lot A, qui comprend au minimum 1 400m² de surface plancher, soit environ 25 logements sociaux.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 5 : CARASTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La forme des lots qui figure au plan de composition d'ensemble et les superficies qui les accompagnent ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

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

Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies ou à une distance maximale de 5 mètres pour les constructions le long des voies publiques.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 2 mètres.

Toute saillie est interdite au-delà de la limite séparative ainsi que dans la marge de recul minimum des 2 mètres pour les constructions neuves.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

Les bâtiments publics ne sont pas concernés par les dispositions du présent article.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions en sous-secteur est limitée à R+3+combles soit, 12 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions s'entend hors des éléments techniques et d'économie d'énergie.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.