



REGLEMENT DE COMMERCIALISATION DES LOTS

**Lotissement
Le Clos des Alcyons**

ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION

La Commune de Clohars-Carnoët sélectionne des candidats à l'acquisition de 4 lots commercialisés par la Commune pour la réalisation de maisons individuelles dans le lotissement « Le Clos des Alcyons » - permis d'aménager n ° PA 029 031 24 00006 accordé le 20 mars 2025.

Il est décidé d'assortir le processus de sélection d'un règlement portant consignation des modalités de consultation et des conditions générales de vente.

Tout candidat intéressé acceptera sans réserve aucune ni contestation les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 2. PUBLICITE

Une publicité portant information est relayée sur les supports de communication habituels de la collectivité : site internet, page Facebook, presse...

ARTICLE 3. PRIX DE VENTE

Le prix de vente des lots a été fixé, par délibération du conseil municipal à 295 € /m² TTC, soit pour chaque lot :

Lots	Surface	Prix € TTC
1	352 m ²	103 840
2	422 m ²	124 490
3	320 m ²	94 400
4	453 m ²	133 635

Les frais d'acte notarié en sus sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 4. ORGANISATION DE LA COMMERCIALISATION DES TERRAINS

4.1. Admissibilité

Seront admissibles au titre de la présente commercialisation toutes les personnes physiques souhaitant construire une **résidence principale d'habitation** limitée à un seul logement.

Sont par conséquent exclus : promoteurs, constructeurs, marchands de biens, construction de plusieurs logements.

Le dépôt de candidatures multiples (plusieurs dossiers pour la même famille) est interdit.

La Commune de Clohars-Carnoët se réserve le droit de rejeter toute candidature qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité.

4.2. Modalités de sélection

La sélection est organisée en trois phases :

1. Déclaration de candidature
2. Examen et choix des attributaires par la commission Urbanisme-Habitat-Travaux
3. Délibération du Conseil municipal

4.2.1- Constitution du dossier de candidature

Chaque candidat est tenu à une déclaration de candidature.
Ce document est téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://www.clohars-carnoet.fr/amenagements-travaux/services-urbanisme-clohars/>

Les déclarations de candidature devront être adressées par courrier recommandé avec accusé de réception pour être réceptionnées au plus tard le 25 juillet 2025 à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Mairie
1 place du général de Gaulle
29360 CLOHARS-CARNOET

4.2.2- Critères de sélection

En cohérence avec les objectifs définis par la politique d'habitat de la Commune, les lots seront attribués aux candidats qui obtiendront le plus de points au regard des critères suivants :

Critère	Détail	Points
Critère 1 - Primo accession*	Les membres du foyer candidat sont primo accédants*	7
	Un membre du foyer candidat est primo-accédant*	5
	Situation des accédants acheteurs	
TOTAL		
Critère 2 – Nombre et âge des enfants	De 0 à 3 ans	3
	De 4 à 6 ans	2
	De 7 à 11 ans	1
	(Point par enfant à la date du dépôt de dossier)	
TOTAL		
Critère 3 - Liens avec le territoire	Le foyer candidat réside au titre de sa résidence principale dans la commune	5
	Un des membres du foyer candidat travaille sur la commune	3
	Un des membres du foyer candidat travaille sur le territoire de Quimperlé Communauté	2
	Un des membres du foyer candidat travaille sur le Pays de Lorient	1
TOTAL		

** Primo accédant = toute personne n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années*

4.2.3 - Sélection des candidats

La commission Urbanisme-Habitat-Travaux est désignée pour sélectionner les candidats.

La commission est chargée du contrôle des candidatures selon le protocole suivant :

1. Chaque demande est enregistrée par ordre d'arrivée, anonymisée, et inscrite sur une liste récapitulative ;
2. La commission de sélection procède :

- a. A l'examen, dans l'ordre d'arrivée de chaque dossier, en vérifiant sa recevabilité en fonction du présent règlement. La commission est autorisée à déclarer irrecevable toute candidature incomplète ou non conforme au présent règlement
- b. Chaque dossier recevable se voit attribuer un classement au regard des critères de sélection définis en 4.2.2.
- c. En cas d'égalité les candidats seront départagés au regard de l'ordre d'arrivée des dossiers.
- d. En cas d'égalité dans l'ordre d'arrivée des dossiers, un tirage au sort sera organisé
- e. Les candidats non retenus seront classés dans l'ordre de points obtenus sur une liste d'attente

4.2.4 - Choix des attributaires

La commission Urbanisme-Habitat-Travaux est chargée d'étudier et d'émettre les propositions d'attribution.

Le résultat du choix des attributaires fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal, qui consigne également les listes des réservataires et les modalités de substitution des lots à leur profit en cas de désistement ou de défaillance ultérieure des attributaires de premier rang.

4.2.5 - Notification

Chaque candidat sera informé de sa situation au regard du choix de la commission ad hoc.

- Sous 8 jours et par courrier recommandé avec demande d'avis de réception pour les candidats attributaires,

- Sous 15 jours et par courrier recommandé avec demande d'avis de réception pour les autres candidats, les informant de l'absence d'attribution de lots les concernant.

Les éventuelles rétractations seront recevables par lettre en accusé de réception (LRAR) en Mairie de Clohars-Carnoët, au plus tard 7 jours francs après la réception du courrier d'attribution des lots.

4.2.6 - Défaut d'attribution

A l'issue du choix des attributaires, si le lot n'est pas attribué à défaut de candidatures, la Commune organisera un nouvel appel à candidature sur lequel les membres de la commission se réservent la possibilité de modifier les critères.

ARTICLE 5. CESSION DE LOT

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis à l'étude notariale pour signature des promesses. **Les promesses seront signées sans condition suspensive de permis de construire.**

Les candidats attributaires du lot seront tenus de respecter les délais d'exécution prévus à l'article 6 du présent règlement de commercialisation.

En cas de désistement ou de défaillance des attributaires de premier rang, le lot sera proposé aux candidats inscrits sur liste d'attente, par ordre de classement.

Le prix de vente des terrains est payable dans son intégralité le jour de la conclusion de l'acte de vente. Les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 6. CLAUSES ANTI SPECULATIVES

Pour éviter toute spéculation, contraire à l'esprit du présent règlement, la Commune a décidé de se prémunir contre d'éventuelles dérives par le biais de clauses anti spéculatives qui seront obligatoirement mentionnées dans la promesse de vente.

Les acquéreurs s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur résidence principale exclusivement.

Les acquéreurs s'engagent à déposer un permis de construire dans un délai de 9 mois maximum après la réception du courrier leur attribuant le lot, et à déposer une déclaration d'achèvement des travaux dans les 3 ans à l'issue de la date de signature de l'acte authentique d'acquisition.

Les acquéreurs s'engagent à signer la promesse de vente dans les 3 mois après l'attribution du lot.

Les acquéreurs s'engagent à construire un logement par lot, la subdivision des lots étant interdite.

Le bien acquis est uniquement destiné à un usage d'habitation, il est donc interdit d'y exercer une activité commerciale, à l'exclusion des activités d'auto-entrepreneurs compatibles avec l'habitat.

REVENTE DES LOTS

Principe d'inaliénabilité du lot dans les 5 ans

L'acquéreur du lot s'engage aux termes du présent règlement à occuper la maison à usage d'habitation, qu'il aura construite dans le délai fixé ci-dessus, pendant une durée égale au moins à 5 ans, à compter de la date de signature de l'acte authentique.

En conséquence et sous réserve des dispositions qui suivent, l'acquéreur du lot s'interdit toute aliénation dans le délai de cinq ans à compter de la date d'acquisition. Toute cession intervenant en contravention de cette inaliénabilité conventionnelle temporaire sera sanctionnée par la nullité.

Dérogations au principe de l'inaliénabilité - l'autorisation spéciale de la Commune de Clohars-Carnoët

Il pourra être dérogé au principe de l'inaliénabilité du présent règlement en cas de mutation à titre onéreux :

- si la personne justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont ici admis de manière restrictive une mobilité professionnelle à plus de 50 Km du lieu du précédent travail, la perte d'emploi depuis plus d'un an, une séparation ou un divorce, le décès ou l'invalidité de l'un des acquéreurs ou d'un de leurs enfants, naissance entraînant l'inadaptation du logement, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.

ET

- si l'acquéreur démontre qu'il ne réalise pas de plus-value. Il est ici précisé que l'existence d'une plus-value sera déterminée en application des règles fiscales relatives à l'imposition des plus-values des particuliers.

Toute fraude ou fausse déclaration concernant l'évolution d'une des situations précitées entraînera la résolution de la vente et entraînera la mise en œuvre du pacte de préférence prévu.

Notification de toute mutation à titre onéreux

En cas de dérogation accordée en application de l'article ci-dessus, tout projet de mutation à titre onéreux portant sur un terrain bâti ou non bâti, inclus dans le champ d'application territorial du lotissement, intervenant dans les cinq ans de la signature de l'acte authentique, devra être portée à la

connaissance de la Commune de Clohars-Carnoët par lettre avec accusé de réception dans un délai de deux mois préalablement à la signature de l'acte notarié régularisant ladite mutation.

La lettre informant la Commune de Clohars-Carnoët du projet de mutation devra comporter :

- Le nom de l'acquéreur du terrain.
- La désignation du terrain vendu (références cadastrales et numéro de lot).
- Le montant de la vente du terrain vendu par la COMMUNE DE CLOHARS CARNOET
- Si le terrain a été bâti, le montant des factures de la construction.
- La date de l'acte notarié de la vente du terrain vendu par la COMMUNE DE CLOHARS CARNOET
- La désignation du futur ou des futurs propriétaires
- Etat civil complet, adresse, profession, charges de famille.
- Le type de la mutation à dire onéreux
- Le montant de la mutation.

Vente dans le délai de 5 ans par autorisation spéciale

a) Régime juridique du Pacte de Préférence

Rappel : La Commune de Clohars-Carnoët souhaite que les objectifs pour lesquels le lotissement a été créé et les orientations dessinées pour sa commercialisation ne soient pas remis en cause par la spéculation foncière.

Autrement dit, les accidents de la vie touchant les acquéreurs dans leur parcours ne doivent pas empêcher les objectifs initialement définis pour la réalisation de cette opération de se concrétiser.

Pour éviter ces dérives, le présent règlement prévoit que l'attributaire du lot consent à la Commune de Clohars-Carnoët un droit de préemption conventionnel, appelé pacte de préférence, inséré dans l'acte authentique de vente. Le droit de priorité donne à la Commune de Clohars-Carnoët un droit de créance alors que l'attributaire du lot est tenu d'une obligation de ne pas faire.

Le promettant est tenu de proposer à la Commune de Clohars-Carnoët le bénéfice de la convention qu'il entend conclure.

Toute convention contractée avec un tiers, en violation du Pacte de Préférence donnera droit à la Commune de Clohars-Carnoët bénéficiaire de ce pacte d'exiger l'annulation du contrat passé avec un tiers en méconnaissance de ses droits et d'obtenir sa substitution à l'acquéreur.

Ainsi défini, par ce Pacte de Préférence, la COMMUNE DE CLOHARS CARNOET pourra exercer la faculté de se substituer à l'acquéreur, dans un délai de deux mois à compter de la notification qui lui aura été faite par le propriétaire des conditions de la vente envisagée.

De la même manière la Commune de Clohars-Carnoët pourra substituer dans ce même intervalle de temps une personne de son choix répondant aux objectifs originels poursuivis par la réalisation du lotissement.

La fixation du montant dépendra notamment de la nature du bien en vente (immeuble bâti ou non bâti), les modalités étant fixées ci-après.

b) Terrain non bâti : pacte de préférence bénéficiant directement à la Commune de Clohars-Carnoët

- Première hypothèse : vente correspondant aux objectifs définis par la réalisation du lotissement.

Si le vendeur est autorisé à vendre dans les conditions de la charte, la Commune de Clohars-Carnoët n'interviendra pas dans le bon déroulement de la vente.

- Deuxième hypothèse : vente ne correspondant pas aux objectifs définis par la réalisation du lotissement.

Si la vente ne se réalise pas aux conditions exigées par le règlement, la Commune de Clohars-Carnoët pourra se substituer à l'acquéreur au moyen du Pacte de Préférence visé par le présent article.

Dès lors, la vente par l'attributaire du lot au profit de la Commune de Clohars-Carnoët sera régularisée par acte authentique (les frais d'actes notariés du rachat étant à la charge de la Commune de Clohars-Carnoët, exclusion faite des honoraires d'un intermédiaire éventuel).

Le prix de la vente se comprendra du prix du terrain initial augmenté des frais d'acte (frais de notaire, de géomètre) s'agissant de la première vente.

c) Vente portant sur un terrain déjà bâti : pacte de préférence bénéficiant directement à la Commune de Clohars-Carnoët

- Première hypothèse : vente correspondant aux objectifs définis par la réalisation du lotissement. Si le vendeur est autorisé à vendre dans les conditions fixées par la charte, la Commune de Clohars-Carnoët n'interviendra pas dans le bon déroulement de la vente.

- Deuxième Hypothèse : vente ne correspondant pas aux objectifs définis par la réalisation du lotissement.

Si la vente ne se réalise pas aux conditions exigées par le règlement, la Commune de Clohars-Carnoët pourra se substituer à l'acquéreur au moyen du Pacte de Préférence visé par le présent article.

Dès lors, la vente par l'attributaire du lot au profit de la Commune de Clohars-Carnoët sera régularisée par acte authentique (les frais d'actes notariés du rachat étant à la charge de la Commune de Clohars-Carnoët, exclusion faite des honoraires d'un intermédiaire éventuel).

Le prix de la vente se comprendra du prix du terrain initial augmenté des frais d'acte (frais de notaire, de géomètre) s'agissant de la première vente. Il comprendra également le prix de la construction édifiée.

Il convient de préciser que seul sera pris en compte pour l'expertise de la maison le prix de réalisation de la construction et non la valeur vénale de cette dernière, Autrement rédigé, la Commune de Clohars-Carnoët se portera acquéreur au coût d'édification de la construction et non au prix de la construction dans son environnement. Il incombera aux vendeurs de la maison de fournir tous les justificatifs permettant de s'assurer du coût de la construction.

Le cas échéant, la Commune de Clohars-Carnoët pourra mandater à ses frais un expert chargé d'évaluer le coût des constructions réalisées au montant de la notification de la vente.

Si le vendeur, attributaire du lot, n'est pas en accord avec l'expertise réalisée, il pourra mandater un expert à ses frais aux mêmes fins.

Si les deux parties ne parviennent toujours pas à un accord une expertise judiciaire sera sollicitée, près du Tribunal Judiciaire de QUIMPER, aux frais équitables des deux parties.

Mise en œuvre du droit de préférence

La Commune de Clohars-Carnoët déclare qu'il est dans ses intentions de se prévaloir du pacte de préférence stipulé à son profit.

Sa renonciation ne peut résulter que d'une décision expresse notifiée au vendeur ou d'une absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification prévue ci-dessus.

Si elle est expresse, la décision de la Commune de Clohars-Carnoët quelle qu'elle soit, est notifiée tant au vendeur du lot qu'à celui qui s'en est porté acquéreur.

Principe d'intangibilité du lot

L'acquéreur ne pourra, sous quelque forme que ce soit et qu'elle qu'en soit la cause, procéder à la division ou au remembrement du lot dans les cinq ans de la signature de l'acte authentique.

La présente charte devra être reproduite dans tous actes de vente, cession, mutation à titre onéreux ou à titre gratuit, mise en location, ou autre.

Mention de l'obligation de faire sera effectuée aux Services de la Publicité Foncière compétent par le notaire soussigné.



Annexes du règlement de commercialisation

Le Clos des Alcyons

NOTICE DE PRESENTATION

PA2 Document réalisé en octobre 2024 - Dossier n° 22-401

Département du Finistère

Commune de Clohars-Carnoët - Allée des Salicornes

Le clos des Alcyons

Maître d'ouvrage - Commune de Clohars-Carnoët

1 place du Général de Gaulle - 29360 CLOHARS-CARNOËT



Géomètre-Expert - Urbaniste - Ingénierie

PA 29031 24 00006

Date d'export : 14/03/2025

Clohars-Carnoët

Date de dépôt du dossier : 09/12/2024

Demandeur principal : COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT

Adresse du projet : Allée des salicornes

Libelle : PA2_1_2.pdf

Agence de Quimper
33 avenue Léon Blum
29 000 QUIMPER
Tel : 02 98 52 20 13
atelier.urba@gmail.com

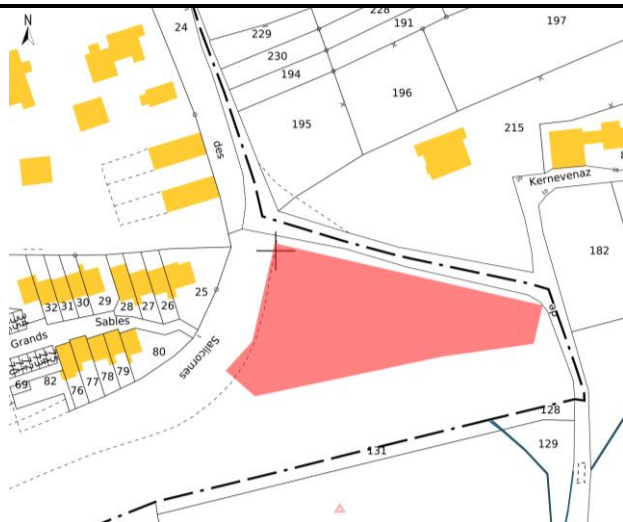
Agence de Quimperlé
54 impasse de Trélivalaire
29 300 QUIMPERLE
Tel : 02 98 96 32 85
atelier.urba@gmail.com

SECTION I	3
ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS	3
SITUATION FONCIERE ET ACCESSIBILITE DU TERRAIN	3
CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
ANALYSE DE SITE.....	4
SECTION II	6
PRINCIPE D'AMENAGEMENT	8

SECTION I

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

SITUATION FONCIERE ET ACCESSIBILITE DU TERRAIN



Le projet est situé à Clohars-Carnoët, au cœur du Pouldu, à 700m de la plage de Bellangenêt et à 500m de la plage des Grands Sables.

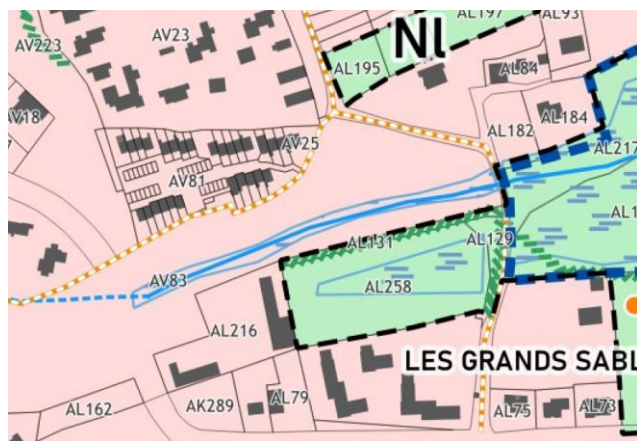
L'assiette du projet s'implante au Nord de la parcelle AV n°83p, sur une emprise d'environ 1905m².

Le site correspond à un ancien espace vert public. Sa désaffectation a été délibérée en conseil municipal le 11 avril 2024. L'assiette a ensuite été fermée au public par la pose de panneaux métalliques grillagés le 15 avril 2024, avant d'être déclassé le 29 mai 2024, par délibération du conseil municipal.

Le site est accessible depuis l'allée des salicornes, qui longe le projet par l'Ouest.

Ce site constitue un potentiel pertinent de réinvestissement du tissu urbain du Pouldu et la proposition d'un programme de logements sur cette parcelle est une véritable opportunité de remplir les objectifs fixés par le dispositif ZAN de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE



Au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Quimperléré Communauté, les terrains d'assiette du lotissement font l'objet d'un classement en zone U.

Le Sud du projet est longé par un ruisseau, qui se jette en aval, plage de Bellangenêt. L'assiette du projet étant située en zone U, il n'existe pas de recul spécifique à observer par rapport à l'axe de ce cours d'eau. Toutefois, les zones constructibles observeront un recul de 10.00m par rapport à l'axe du ruisseau – voir PA4.

Le cheminement doux existant au Nord du projet offre une liaison directe entre la ZAC du Pouldu à l'Ouest et le quartier des Grands Sables à l'Est, via un réseau de chemins creux très intéressant à l'échelle du Pouldu. Pour garantir sa conservation, prévue par le PLUi, il a été exclu de l'assiette du lotissement.

Par ailleurs, le terrain est situé dans le périmètre de protection du site patrimonial remarquable de Clohars-Carnoët.

ANALYSE DE SITE

Le projet présenté s'implante au Pouldu, deuxième centralité de la commune, où les enjeux sont multiples :

- Une identité balnéaire, qui devra façonner le projet,
- Une empreinte naturelle encore forte, même en ville, correspondant à des dents creuses qui ponctuent le tissu bâti, dans laquelle le projet devra s'insérer.

L'analyse des photographies des années 50, montre que l'urbanisation du Pouldu a considérablement évolué en 70 ans. Nous retrouvons :

- Au Nord l'ancien corps de ferme de Kernevenas, aujourd'hui enserré par de larges opérations d'habitat (ZAC du Pouldu, Demeures du Haut Pouldu, Résidence des Sentier, etc.) et autrefois desservie par la liaison piétonne évoquée précédemment,
- Au Sud, les villas balnéaires qui dominent les Grands Sables.



Entre ces poches d'habitat, le paysage était caractérisé par un foncier à dominante naturelle et agricole, marqué par des prairies humides (parcelle AL n°217 et n°157) et des petits boisements. On observe d'ailleurs un renforcement des boisements encadrant le site en 70 ans. Enfin, on retiendra que le maillage viaire a été complètement transformé depuis les années 50, au gré des diverses opérations d'habitat.

Aujourd'hui, le projet s'inscrit dans un tissu pavillonnaire caractéristique des opérations habitat groupé des années 80, qui caractérise la frange Nord de l'opération (hameau des grands sables). Les habitations sont jumelées par quatre unités, avec un principe de stationnement mutualisé. Cette opération très dense tranche avec la belle villa implantée sur la parcelle AL n°215, qui domine le projet et apporte un véritable cachet aux abords du site (voir PA7). Le sud du projet renvoie quant à lui à une ambiance très naturelle, grâce au ruisseau et aux prairies laissées en pâture aux chevaux (parcelle AL n°258), assurant une transition habile vers la frange littorale.

Jusqu'à son déclassement, le terrain était utilisé en espace vert communal, sans grand intérêt. On y trouvait un point de collecte des déchets (colonne pour le verre) et un banc. Seule la liaison piétonne implantée au Nord du projet présente un intérêt fonctionnel, qu'il convient de conserver.

Fermée à l'usage du public depuis sa désaffectation et son déclassement, l'assiette du projet est désormais clôturée et en cours d'enfrichement. Ainsi, les limites du site sont matérialisées par un grillage provisoire, installé par la commune.

PA 29031 24 00006

Date d'export : 14/03/2025

Clohars-Carnoët

Date de dépôt du dossier : 09/12/2024

Demandeur principal : COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT

Adresse du projet : Allée des salicornes

Libelle : PA2_1_2.pdf

Le terrain présente une déclivité orientée du Nord (Point Haut) au Sud (Point Bas) d'environ 7%.

Le ruisseau existant au Sud du projet est implanté hors de l'assiette du lotissement.

Une large zone de friche est implantée au cœur de la parcelle, permettant de masquer le point de collecte des déchets qui sera déplacé dans le cadre du projet. Pour le reste, le site est simplement enherbé, avec une végétation commune : graminées, ronces et fougères.

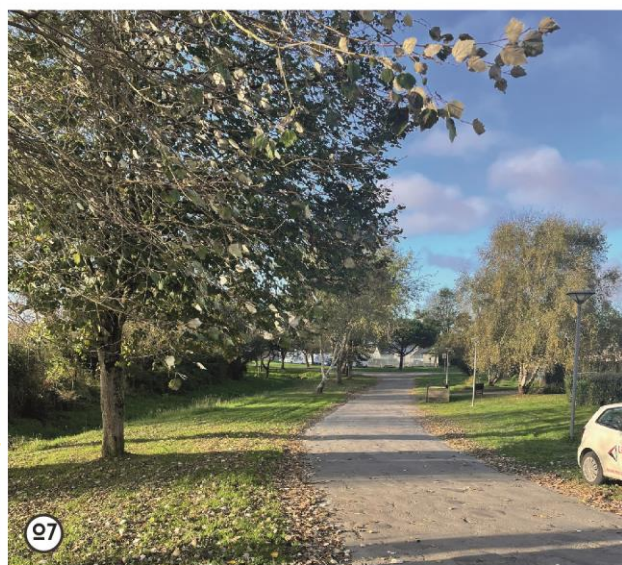
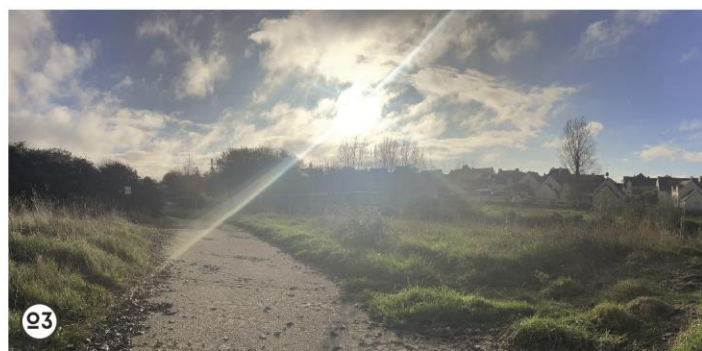
En revanche, de beaux arbres accompagnent la liaison piétonne existante au Nord de la parcelle. Ils sont maintenus dans le domaine public communal, hors assiette du lotissement.

Si quelques vues se détachent sur le versant opposé du ruisseau, le site n'entretient pas de rapport privilégié au grand paysage, du fait du caractère enclavé du projet et des lisières bâties existantes.

En conclusion, l'aménagement de ce gisement foncier, en densification, permettrait de proposer de nouveaux logements au cœur du quartier très attractif du Pouldu, en renforçant les liens inter-quartiers et en proposant une qualité urbaine, architecturale et paysagère en adéquation avec l'environnement existant.

PIÈCE PA6

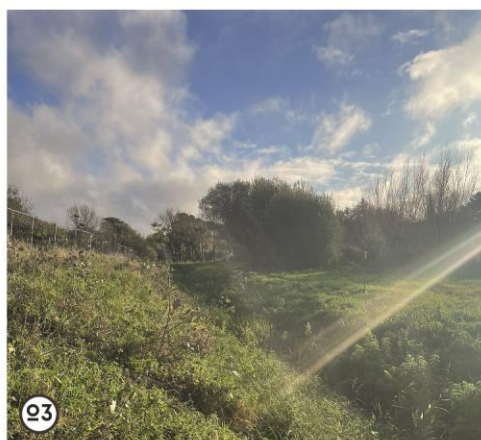
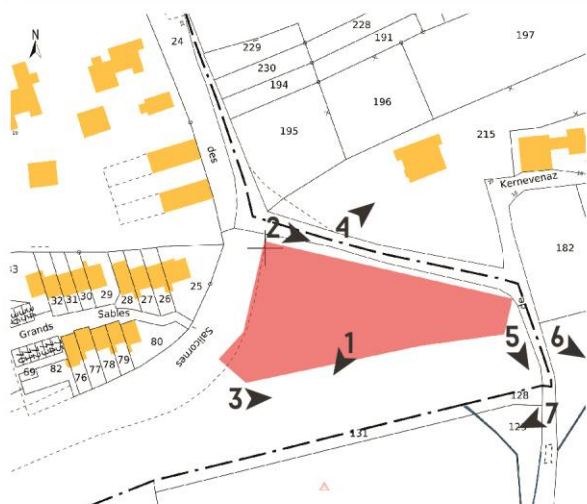
PHOTOGRAPHIES DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE



PA 29031 24 00006
 Date d'export : 14/03/2025
 Clohars-Carnoët
 Date de dépôt du dossier : 09/12/2024
 Demandeur principal : COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT
 Adresse du projet : Allée des salicornes
 Libelle : PA2_1_2.pdf

PIÈCE PA7

PHOTOGRAPHIES DE L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



PA 29031 24 00006
 Date d'export : 14/03/2025
 Clohars-Carnoët
 Date de dépôt du dossier : 09/12/2024
 Demandeur principal : COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT
 Adresse du projet : Allée des salicornes
 Libellé : PA2_1_2.pdf

SECTION II

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le projet prévoit l'aménagement des espaces extérieurs et la viabilisation d'un quartier d'habitat composé de 4 lots, destinés à la construction de maisons individuelles en lots libres (surfaces de lots variant de 320m² à 453m²). Cette programmation permettra de générer une forme urbaine de densité brute de 21 logements/ha.

Cette densité répond aux exigences fixées par le PLUi de Quimperlé Communauté et participe à l'effort de sobriété foncière, aux fondements de la loi Climat et Résilience, entrée en vigueur le 22 août 2021. Considérant ces enjeux environnementaux, notre proposition consiste à intégrer le projet le plus naturellement possible dans l'armature urbaine du Pouldu, dans le respect de l'identité du quartier.

La desserte des lots sera assurée par la création d'une voie nouvelle, connectée sur l'allée des Salicornes.

Compte tenu de son caractère secondaire à l'échelle du quartier, cette rue constituera un réseau qu'on pourrait qualifier de « discret », sous forme de voie partagée et en impasse, où l'usager dominant est le piéton, contraignant l'automobiliste à réduire sa vitesse.

La voie créée aura une emprise de 5.00m et aboutira à une placette de giration.

Trois places de stationnement visiteurs en pavés engazonnés seront également créées en bout d'impasse. Deux stationnements privés sont prévus devant chaque lot libre.

En raison de la taille relativement modeste de l'opération et du caractère naturel des abords, aucun aménagement public n'est programmé.

L'allée des salicornes est déjà couverte par un réseau d'éclairage public : aucun mat supplémentaire ne sera posé dans l'emprise du projet.

Un point de collecte collectif des déchets existe déjà au croisement de l'allée des salicornes et du Hameau des Grands Sables. Les colotis devront y déposer leurs ordures ménagères. Lors de l'exploitation, pour des raisons pratiques ou techniques, l'emplacement de cette zone pourra être modifié en accord avec le service gestionnaire.

Afin de garantir une bonne insertion du projet, le règlement du lotissement impose en limite d'espace public la création de haies composées d'essences variées, présentant de multiples intérêts pour la qualité du paysage comme sur le plan de la santé publique :

- sanitaire en évitant la concentration de pollens allergisants et en offrant une meilleure résistance aux ravageurs et aux intempéries,
- esthétique en variant les effets selon le contexte et les saisons,
- écologique en évitant les tailles et les arrosages trop importants.

Enfin, les espaces privatifs du lotissement ont été conçus dans un objectif d'optimisation du foncier par l'implantation judicieuse des volumes bâtis, de manière à préserver l'ensoleillement (lots orientés vers le Sud-Ouest) et l'intimité, à anticiper les possibilités d'extension, etc.

Une implantation judicieuse de la maison au Nord, permettra un dégagement maximum du Sud, permettant de créer un jardin bien exposé. Une telle implantation permettra par ailleurs de garantir un tissu urbain homogène et de créer une écriture de rue cohérente et sans rupture, dans le respect de la topographie du terrain.

REGLEMENT

PA10 Document réalisé en octobre 2024 - Dossier n° 22-401

Département du Finistère

Commune de Clohars-Carnoët - Allée des salicornes

Le clos des Alcyons

Maître d'ouvrage - Commune de Clohars-Carnoët

1 place du Général de Gaulle - 29360 CLOHARS-CARNOËT



Géomètre-Expert - Urbaniste - Ingénierie

PA 29031 24 00006

Date d'export : 14/03/2025

Clohars-Carnoët

Date de dépôt du dossier : 09/12/2024

Demandeur principal : COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT

Adresse du projet : Allée des salicornes

Libelle : PA10_1_1.pdf

Agence de Quimper

33 avenue Léon Blum

29 000 QUIMPER

Tel : 02 98 52 20 13

atelier.urba@gmail.com

Agence de Quimperlé

54 impasse de Trélivalaire

29 300 QUIMPERLE

Tel : 02 98 96 32 85

atelier.urba@gmail.com

SECTION I	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
OBJET DU REGLEMENT.....	2
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	2
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS	2
SECTION II	3
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	3
ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS	3
ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	3
SECTION III : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	3
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	3
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES 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 SEPARATIVES	6
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN.....	6
ARTICLE 9 : IMPLANTATION DES ANNEXES ET DES PISCINES.....	6
ARTICLE 10 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	6
ARTICLE 11 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
ARTICLE 12 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES.....	7
ARTICLE 13 : OBLIGATION DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT	10
ARTICLE 14 : REPARTITION DES SUPERFICIES REGLEMENTEES PAR LOT	10
SECTION IV : BORNAGE ET SURFACE DU LOT	11
SECTION V : SERVITUDES	11
ARTICLE 15 : SERVITUDES DE RESEAUX	11
ARTICLE 16 : SERVITUDES D'URBANISME ET DE PASSAGE	11
LE LOT N°3 SERA COMPLETE D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAU D'EAU PLUVIALES, CONFORMEMENT AUX PA4 ET PA8.	11

SECTION I

DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la notice de présentation, du règlement, du cahier des charges s'il existe et du programme des travaux. L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au lotissement situé :

Commune : Clohars-Carnoët

Adresse : Allée des Salicornes

Cadastre : Section AV n°83p

Pour une superficie de : 1905m²

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Ce règlement complète les règles d'urbanisme de la zone U du P.L.U.i de Quimperlé Communauté. En cas de contradiction seule la règle la plus contraignante s'impose.

SECTION II

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Se référer au P.L.U.i en vigueur de Quimperlé Communauté.

ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au P.L.U.i en vigueur de Quimperlé Communauté.

SECTION III : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Se référer au P.L.U.i en vigueur de Quimperlé Communauté.

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 au lotissement sera créé depuis l'allée des Salicornes à l'Ouest du projet.

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. Il sera de préférence réalisé avec un revêtement perméable de type gravillon, mélange terre-pierre, dalles, pavés. Les joints sont de préférence enherbés.

L'implantation des accès est figée 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 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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** : Branchement en attente sur le lot.
- **Electricité basse tension** : Branchement en attente sur le lot.
- **Téléphone** : Branchement en attente sur le lot.
- **Assainissement - Eaux usées** :

Chaque lot sera raccordé au réseau d'assainissement collectif à créer via une canalisation PVC CR-16Ø 125mm. Le regard de branchement sera implanté en limite de lot sur la voie publique.

- **Eaux pluviales** :

Les eaux de toitures et des aires imperméabilisées seront traitées sur chaque lot, grâce à un lit d'infiltration ou un jardin de pluie, à charge de l'acquéreur de chaque lot. Les lits d'infiltration ou jardins de pluie des lots individuels seront dimensionnés pour recevoir un volume d'eaux pluviales généré lors d'un évènement décennal. (Voir étude hydraulique).

- **Défense Incendie** :

La défense incendie sera assurée par le poteau incendie existant situé sur l'allée des Salicornes, fournissant un débit de 60 m³/h sous 5.8 bars en pression dynamique (données SDIS29).

- **Collecte des ordures ménagères** :

Les colotis devront déposer leurs ordures ménagères au point de collecte collectif des déchets existant au croisement de l'allée des salicornes et du Hameau des Grands Sables. Lors de l'exploitation, pour des raisons pratiques ou techniques, l'emplacement de cette zone pourra être modifié en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se référer au P.L.U.i en vigueur de Quimperlé Communauté.

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.

Implantation des constructions et mouvements de terre

Les terrassements importants tendant à créer un relief artificiel très prononcé sont proscrits, sauf s'il s'agit de constituer des talus, des obstacles aux vents ou aux bruits, ainsi que des ouvrages ou aménagements nécessaires à la lutte contre les inondations ou à la réalisation de voies.

Les rez-de-chaussée des constructions devront avoir des niveaux altimétriques proches du terrain naturel. Les acquéreurs devront limiter au maximum les déblais et remblais et justifier leurs réalisations éventuelles par l'adaptation au sol des constructions, terrasses et rampe d'accès éventuelles. Les éventuels travaux de remblais et déblais sur leur lot devront se limiter aux seuls abords immédiats de la construction ; **le terrain naturel ne devra pas subir de modification sur les limites séparatives des lots SAUF dans le cas où la modification serait justifiée dans la demande de permis de construire par une meilleure intégration de la construction ou de la clôture dans son environnement bâti ou pour des motifs d'ordre technique (difficultés d'adaptation au sol, accessibilité, etc).**

Compte tenu de la topographie du terrain, les constructions d'habitation sur sous-sol sont interdites.

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

Implantation des constructions

Se référer au P.L.U.i. en vigueur de Quimperlé Communauté.

Les règles du P.L.U.i. sont complétées des règles spécifiques suivantes :

- 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, en respectant les reculs indiqués sur le plan de composition.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation des constructions

Se référer au P.L.U.i. en vigueur de Quimperlé Communauté.

Les règles du P.L.U.i. sont complétées des règles spécifiques suivantes :

- 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, en respectant les reculs indiqués sur le plan de composition.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin auront une emprise au sol maximale de 12 m².

Ils pourront être implantés hors des zones ædificandi, à condition de respecter les dispositions du PLUi de Quimperlé Communauté.

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.

ARTICLE 9 : IMPLANTATION DES ANNEXES ET DES PISCINES

L'implantation d'annexes (de type terrasse, pergolas, brise soleil, casquette, dispositif d'infiltration, serre, abris de jardins, carports) en dehors des zones constructibles matérialisées au plan de composition sera autorisée, à condition de respecter les dispositions du PLUi de Quimperlé Communauté.

L'implantation de carports au droit des zones de stationnement privatives matérialisées au plan de composition est autorisée.

ARTICLE 10 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se référer au P.L.U.i en vigueur de Quimperlé Communauté.

Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul logement.

ARTICLE 11 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au P.L.U.i en vigueur de Quimperlé Communauté.

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel pris sous l'emprise de la construction (avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder une hauteur en R+1+combles.

NOTA : Le niveau moyen du terrain naturel pris sous l'emprise de la construction devra être indiqué dans le dossier de PC.

Par ailleurs, la hauteur des constructions implantées dans la bande bleue matérialisée au plan de composition ne dépassera pas un niveau en RDC, d'une hauteur limitée à 4.50m.

ARTICLE 12 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS

Dispositions générales

Rappel de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs 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. »

Les dispositions du présent règlement complètent les dispositions du PLUi de Quimperlé Communauté.

Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume, et seront orientées de façon à optimiser les apports solaires naturels.

Les volumes devront présenter un plan rectangulaire prononcé pour le bâtiment principal, auquel peuvent venir se rajouter des volumes secondaires de façon perpendiculaire ou en continuité.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Sur chaque lot, seules seront autorisées les toitures à deux pentes liées par un faîtage principal (les pentes devant être symétriques) sur le corps des bâtiments principaux. Ces toitures à deux pentes constitueront au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction.

Les toitures des volumes principaux seront couvertes en ardoises naturelles, avec des pentes de couvertures égales et symétriques et devront être comprises entre 42 et 45 degrés maximum, ne débordant pas sur les pignons.

En revanche, les toitures des volumes secondaires plus bas que les volumes principaux, pourront être couvertes de pentes de toitures plus faible ou de toiture terrasse.

Les débords en façade seront très limités : 25 centimètres maximum. Un débord plus important et ponctuel pourra cependant être autorisé pour la création d'un auvent de protection de porte d'entrée.

Les châssis de toiture seront encastrés dans le plan de la toiture de façon que le vitrage soit placé au nu de l'ardoise. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les baies de façade.

Au minimum, l'un des pignons sera équipé d'une souche de cheminée maçonnée au nu du pignon et axée sur le faîtage, non bardée d'ardoises.

Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016).

Les toitures à croupes sont proscrites.

Les combles à la Mansart ne sont pas autorisés.

Toitures des constructions implantées dans la bande bleue matérialisée au plan de composition

Les toitures des constructions implantées dans la bande bleue matérialisée au plan de composition pourront être à deux pentes symétriques, mono-pente ou plate (toiture terrasse).

Rappel ; les toitures des volumes secondaires, plus bas que les volumes principaux, pourront être couvertes de toitures mono-pente ou de toiture terrasse. Les volumes à toit plat ou terrasse ne dépasseront pas 30% de la surface totale du projet, afin d'avoir 70% de la surface totale couverte à deux pans d'ardoise.

Matériaux de toiture

La toiture du volume principal sera couverte en ardoises naturelles.

La toiture du volume annexe pourra être réalisée en zinc ou en étanchéité dans le cas de toiture mono-pente ou terrasses, devant obligatoirement être masquée par un acrotère.

Façades

Les percements des étages devront présenter des proportions plus hautes que larges.

Les bardages de pignons que ce soit en ardoise ou en matériau synthétique sont proscrits.

Les pignons ne seront pas ou très peu percés et ne dépasseront pas 8 mètres de large. Au minimum, l'un des pignons sera équipé d'une souche de cheminée maçonnée au nu du pignon et axée sur le faîtage.

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc.

Les jeux d'enduit ou de matière ne peuvent se substituer à un travail sur les ouvertures dont les proportions et l'organisation font la qualité de la façade. Les bandeaux d'enduits ou de matière reliant les ouvertures entre elles ne sont pas autorisés.

Cuves de récupération des eaux de pluie

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement prévoir une cuve de récupération des eaux de pluie de 3m³ minimum dans leur permis de construire. Si elle n'est pas enterrée, elle ne devra pas être visible depuis les espaces communs du lotissement.

CLOTURES

Le traitement des clôtures, des espaces verts, des espaces libres, ainsi que la nature des espèces qui y seront plantées devront être détaillées dans la demande de permis de construire de l'acquéreur.

Type de clôtures interdites

- Les éléments décoratifs en béton moulé,
- Les murs en briques d'aggloméré ciment et les parpaings apparents non enduits,
- Les éléments en béton préfabriqués et moulés, y compris à claire voie,
- Le PVC,
- Les grillages sans végétation,
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc),
- Les canisses,
- Les toiles sur grillage,
- Les murs et les murets (hors murets techniques)

Type de clôtures autorisées en limite de voies et d'espaces communs et en limites séparatives

Les clôtures devront être obligatoirement prévues dans le cadre des aménagements des abords de la construction principale, lors de la demande de permis de construire.

Seules seront autorisées les haies vives d'essences locales en mélange, comportant au moins 3 espèces différentes, avec maximum 1/3 de persistantes. Les haies monospécifiques sont interdites.

L'axe de la haie sera implanté à 0.50m de la limite sur les voies et espaces communs.

Ces haies pourront être complétées de différents types de dispositifs :

- Une haie vive + un grillage en métal plastifié de couleur vert sombre, gris sombre ou noir, noyé dans la végétation.
Le grillage sera obligatoirement implanté à 1.00m de la limite sur les espaces communs.
- Une haie vive + ganivelles en châtaigner ou robinier faux acacia,
- Une haie vive + une palissade en tressage, réalisée en osier, châtaignier ou noisetier, sur poteaux bois, d'une hauteur maximum de 1.60m, posée en limite du lot avec l'espace vert.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m, tout dispositif compris.

Muret technique autorisé en limite de voie et d'espace commun

Seule une portion de muret technique d'un linéaire de 2.00m maximum sur 1.25m de hauteur maximum sera autorisée en limite sur voie ou espace commun, destiné à l'implantation des coffrets et de la boîte aux lettres.

ARTICLE 13 : OBLIGATION DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Sur chaque lot, l'acquéreur devra créer au moins deux places de stationnement non closes.

Les dimensions minimales de cette aire de stationnement sont fixées par le plan de composition.

La mise en œuvre des espaces de stationnement privés extérieurs doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants (pavés enherbés, dalles engravillonnées, mélange terre-pierre).

Ces modalités de réalisation de ces espaces de stationnement privés devront être détaillées dans la demande de permis de construire et seront à charge de l'acquéreur.

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

ARTICLE 14 : REPARTITION DES SUPERFICIES REGLEMENTEES PAR LOT

EMPRISE AU SOL

Définition : L'emprise au sol est la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol

A l'échelle du projet, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

La superficie du projet étant de 1905 m², l'emprise au sol totale des constructions ne devra pas excéder 1143m².

Sur chaque lot, l'emprise au sol maximale des constructions devra respecter l'enveloppe détaillée dans le tableau de répartition.

Rappel

Pour les constructions à destination d'habitation :

- L'emprise au sol d'une annexe ne pourra excéder 50 m², la superficie cumulée des annexes n'est pas réglementée,
- La superficie d'un bassin de piscine est limitée à 50 m².

LES ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE

Les espaces libres de pleine terre correspondent à l'ensemble des surfaces non imperméabilisées, hors accès au lot.

Afin de garantir un minimum de 30% de l'assiette du projet en espace libre de pleine terre (soit un minimum de 572m² pour l'assiette du projet), chaque lot devra conserver l'enveloppe minimale fixée par le tableau de répartition

LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximale autorisée est fixée à 800 m² pour l'ensemble de l'opération, conformément à la répartition fixée par le tableau ci-après.

REPARTITION DES SURFACES REGLEMENTEES PAR LOT

Numéro du lot	Superficie du lot	Surface de plancher maximale autorisée	Emprise au sol maximale des constructions par lot	Superficie minimale des espaces libres de pleine terre
1	352m ²	200m ²	175m ²	117m ²
2	422m ²	200m ²	175m ²	187m ²
3	320m ²	200m ²	175m ²	85m ²
4	453m ²	200m ²	175m ²	218m ²
TOTAL	1547m ²	800m ²	700m ²	607m ²

SECTION IV : BORNAGE ET SURFACE DU LOT

La superficie réelle est celle indiquée sur le plan de lot. **Les distances, limites et superficies 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.

SECTION V : SERVITUDES

ARTICLE 15 : SERVITUDES DE RESEAUX

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.

ARTICLE 16 : SERVITUDES D'URBANISME ET DE PASSAGE

Le lot n°3 sera complété d'une servitude de passage de réseau d'eau pluviales, conformément aux PA4 et PA8.

PA 29031 24 00006

Date d'export : 14/03/2025

Clohars-Carnoët

Date de dépôt du dossier : 09/12/2024

Demandeur principal : COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT

Adresse du projet : Allée des salicornes

Libelle : PA10_1_1.pdf

Périmètre du projet

Limite de Lot

Limite Zone NI / Zone U

Accès (Emplacement Figé)

Zone Inconstructible

Zone Constructible

Zone Constructible (Gabarit réduit : voir règlement)

Voie (Enrobé à granulat sombre)

Stationnements (Pavés béton à joints enherbés)

Servitude de passage de canalisations EP - Zone Non A

Muret technique

Tableau des surfaces			
PERMIS D'AMENAGER	Lot 1	352 m²	
	Lot 2	422 m²	
	Lot 3	320 m²	
	Lot 4	453 m²	
	Surface totale des lots		1 547 m²
	Espaces communs		358 m²
	SURFACE TOTALE		1 905 m²

NB : Les surfaces sont approximatives.
Elles seront définitives à l'issue du bornage.

DEPARTEMENT DU FINISTERE

Commune de Clohars-Carnoët

Allée des Salicornes

Références cadastrales : section AV n°83p

Le clos des Alcyons

PLAN DE COMPOSITION

NOTA :

- Les surfaces et les cotations ne seront définitives qu'après le bornage des lots.
- Le plan de composition n'est pas une base d'implantation pour les futures constructions.
- La flèche Nord est approchée.

PIECE PA 4

ECHELLE : 1/250

REF : 22-401

Etabli en septembre 2024

Modifié le :

Nature de la modification :

GEOMETRE - INGENIERIE

29031 24 00006

LE BIHAN & ASSOCIÉS

09/12/2024

URBANISTE OPQU

AUB

MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Clohars-Carnoët

1 place Générale de Gaulle

29360 CLOHARS-CARNOËT

HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

PIÈCE PA9 - LE CLOS DES ALCYONS - CLOHARS-CARNOËT

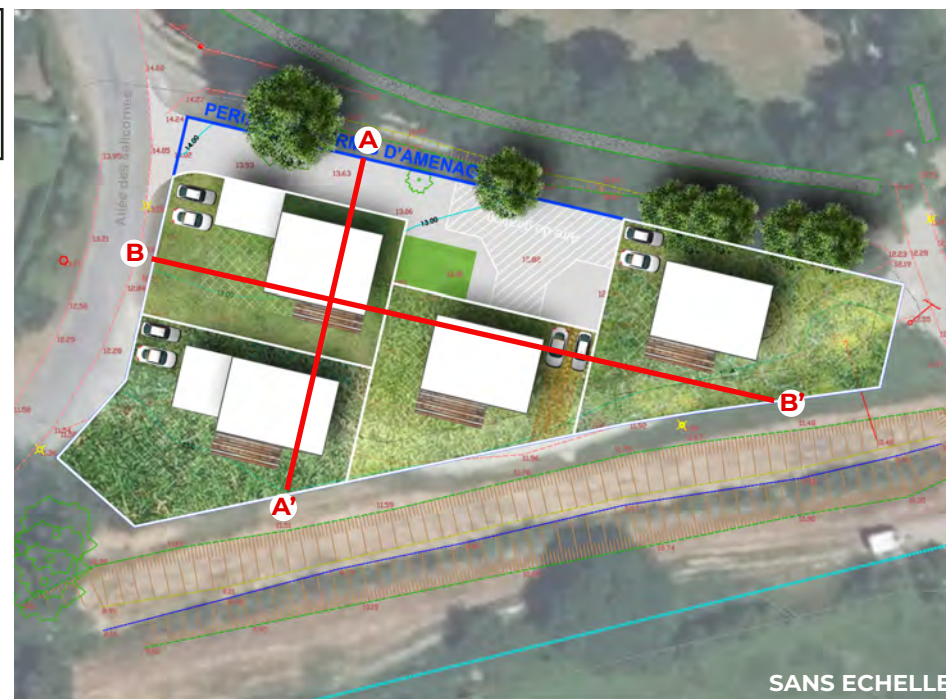
ÉCHELLE 1/400



PIÈCE PA5

CLOHARS-CARNOËT • LE CLOS DES ALCYONS

ECHELLE_1/250



LE BIHAN
& ASSOCIÉS

PA 29031 24 00006
Date d'export : 14/03/2025
Clohars-Carnoët
Date de dépôt du dossier : 09/12/2024
Demandeur principal : COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT
Adresse du projet : Allée des salicornes
Libellé : PA5_1_2.pdf



