

COMMUNE DE GUIMAEAC

LOTISSEMENT COMMUNAL DE PONT PRENN

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Décembre 2008 - Dossier MX1613

Maître d'ouvrage :



Commune de Guimaec

Mairie

29620 GUIMAEAC

Tel : 02.98.67.50.76

Fax : 02.98.78.81.24

Concepteur :

AMENAGEMENTS & TERRITOIRES



GEOMETRE - EXPERT

Parc du launay - Rue Goarem Pella

St Martin des Champs

29 600 MORLAIX

tel : 02 98 88 97 80 - fax : 02 98 88 97 81

e-mail : morlaix@aet-ouest.com



AMENAGEMENTS & TERRITOIRE
GEOMETRE-EXPERT

Parc du Launay - Rue Goarem Pella
Saint Martin des Champs 29600 MORLAIX
Tel. 02.98.88.97.80 Fax. 02.98.88.97.81

L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT DEVRONT ETRE CLAIEMENT EXPRIMES DANS LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE.

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

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

Dans le secteur 1 NAHc, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, peuvent être admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis en zone UHc.

Les règles d'urbanisme applicables dans ce lotissement sont celles de la **zone UHc du Plan d'Occupation des Sols** ou de la réglementation générale applicable sur la commune au moment de la délivrance des autorisations d'occuper le sol, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le présent Règlement et les documents graphiques du lotissement.

Rappel : Extrait de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement, (...) les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

En vertu de cet article, les règles qui s'appliquent dans le lotissement dérogent au règlement du POS pour ce qui concerne les zones de recul des constructions par rapport à la voirie et aux limites séparatives.

1°) Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. **Les constructions ne pourront recevoir qu'un seul logement.**

2°) Les Actes de vente, de mutation ou de location des lots et constructions faisant partie du lotissement devront se référer au présent Règlement.

Un exemplaire de ce Règlement sera annexé à tout acte de vente, de mutation ou de location intéressant le lotissement.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone notamment :

- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone,
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation,
- L'ouverture ou l'extension de carrières,

- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou une autorisation d'occupation du sol.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

ARTICLE 3 - ACCES (ART.R 111-4 - C de l'URBANISME)

Chaque lot ne pourra avoir qu'un seul accès automobile, sur la voie.

L'emplacement de cet accès figuré au plan de composition est indicatif, les acquéreurs prendront à leur charge les frais de déplacement des coffrets si cela est nécessaire.

La création de percées dans les talus existants pour création d'un accès piéton à la parcelle est interdite.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux pluviales :

En provenance des voies et accès :

La solution retenue consistera à recueillir les eaux de voirie dans un réseau à créer dans la voirie nouvelle du lotissement, se déversant dans un bassin de régulation à créer au Nord de l'opération. (Voir plan des réseaux)

Un dossier de type Loi sur l'eau sera déposé pour préciser la solution retenue.

En provenance des cours et toitures :

Les acquéreurs installeront à leur frais une cuve de récupération des eaux pluviales de toiture, d'une capacité supérieure ou égale à 5 m³ (cuve enterrée à la charge des acquéreurs).

Le trop-plein de cette cuve ainsi que les eaux de ruissellement des cours se rejettent vers le réseau d'eaux pluviales à créer dans la voirie par le lotisseur (noues).

Eaux Usées :

L'assainissement des eaux usées se fera par raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement existant.

Electricité :

Les constructions seront raccordées aux coffrets RMBT encastrés dans les talus et installés par le lotisseur.

ARTICLE 5 - FORME ET CONTENANCE DES LOTS

Le plan de composition détermine :

14 lots en accession à la propriété et dont les contenances sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques à l'exécution des travaux.

Tableau des Surfaces

DESIGNATION	SURFACE
Lot 1	623 m ²
Lot 2	798 m ²
Lot 3	730 m ²
Lot 4	576 m ²
Lot 5	611 m ²
Lot 6	520 m ²
Lot 7	560 m ²
Lot 8	605 m ²
Lot 9	698 m ²
Lot 10	580 m ²
Lot 11	547 m ²
Lot 12	571 m ²
Lot 13	627 m ²
Lot 14	679 m ²
Surface totale des lots	8 725 m²
Voiries, stationnements et espaces verts	2 701 m ²
Surface totale lotie	11 426 m²

NOTA : Les surfaces sont approximatives, elles seront définitives après bornage.

La redivision des lots, tels qu'ils sont définis au document graphique approuvé, est interdite.

La vente de plusieurs lots contigus, à une même personne ne la dispensera pas du respect des implantations à raison d'une construction par lot, dans les conditions définies par l'Article L 315.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.

Les flèches bleues indiquent l'orientation principale du faitage.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.

Le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.

--- Cf Plan de Composition.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront situées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition.

L'édification d'une construction légère (*de moins de 20m², nécessitant uniquement une déclaration de travaux*) pourra se faire soit sur la partie constructible du lot, soit à l'extérieur de la zone constructible, en fond de parcelle par rapport au domaine public.

ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

Aplomb des façades : 3.50 m Faitage : 8.00 m.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant et pour des considérations topographiques, techniques ou architecturales, des hauteurs différentes pourront être autorisées :

+ 0.50 m en zone 1 UHc, c'est-à-dire 4.00 m à l'aplomb des façades et 8.50 m au faitage.

ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Des constructions principales et secondaires

A – Généralités

Rappel de l'article R 111-21 :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Prescription complémentaire :

Avant l'élaboration de leur projet de construction, les acquéreurs devront prendre contact avec l'association Heol afin de convenir d'une première rencontre sous forme de réunion collective qui leur permettra de s'informer sur les techniques d'éco-construction.

Ils conviendront ensuite d'une seconde rencontre, individuelle, à réaliser avant le dépôt du permis de construire.

A l'issue de chacune de ces rencontres, le conseiller délivrera aux acquéreurs « une attestation d'entretien avec un conseiller énergie » qui devra être jointe au dossier de demande de permis de construire.

Les constructions devront atteindre un bilan énergétique correspondant au minimum aux objectifs de la RT 2012, c'est-à-dire une consommation énergétique maximale de 50 kWh/m²/an.

B - Constructions à vocation d'habitation

a) Les constructions qui s'inspirent de l'architecture traditionnelle devront tenir compte des proportions, de l'échelle et des couleurs de celle-ci.

Interdictions :

- les toitures en croupes,
- les bardages en pignon et cheminée,
- les bardages en ardoises,
- le PVC comme matériau de construction et de clôture (y compris pour les portails et portillons).

Recommandations :

Formes :

- des volumes simples, des proportions à soigner,
- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal, sans « cassures »,
- une dominante horizontale pour les volumes, et une dominante verticale pour les percements, qui seront donc plus hauts que larges,
- des pentes de toitures voisines de 45° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité, (20 cm maximum)
- des cheminées en maçonnerie au sommet d'un ou des pignons,
- des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0.30m du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux,
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel,
- des pignons très peu percés,
- les ouvertures en toiture (notamment les lucarnes rampantes et les ouvertures en défoncé) ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit ; elles seront de taille réduites et encastrées de façon à être au même nu que la toiture.

Matériaux :

- tous les matériaux seront admis à l'exception des matériaux de fortune,
- des toitures en ardoises naturelles,
- des murs en pierre apparente d'origine locale ou enduits y compris les pignons ; toutefois ceux-ci pourront être revêtus pour des raisons techniques (étanchéité ou isolation) par des matériaux de type bardage ou vêtue, à condition que la couleur de ces derniers se rapprochent de celles utilisées habituellement pour les ravalements,
- voir référentiel de couleurs.

b) Les constructions d'expression contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel ; intégration qui sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs. Sans entraver la création architecturale – si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité

architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

Les garages en sous-sol seront interdits.

C – Prescriptions complémentaires

Matériaux de construction :

Le PVC comme matériau de construction et de clôture est totalement proscrit.

Tous les matériaux seront admis à l'exception des matériaux de fortune.

On privilégiera les matériaux de construction à faible incidence sur l'environnement et la santé des résidents, tels que la terre cuite alvéolée (type brique monomur, biobrique,...), l'ossature bois ou le béton cellulaire.

Couleurs :

- Maçonnerie en pierres d'origine locale,
- Maçonnerie enduite blanche (blanc pur teinté de gris, type chaux, sans teinte chaude type ocre jaune, ocre rouge,...),
- Bois naturel,
- Béton peint en blanc ou brut de décoffrage,
- Zinc prépatiné gris,
- Menuiseries aluminium de teinte sombre ou en bois peint.

Menuiseries extérieures :

Le PVC est interdit pour les menuiseries extérieures, notamment les portes, les fenêtres, les sous-faces de débord de toiture et les volets.

2. Des constructions annexes et constructions légères

a) Constructions annexes :

Si elles ne sont pas intégrées à la construction principale, les constructions annexes telles que garages, appentis devront faire au même titre que la construction principale l'objet d'une autorisation réglementaire et respecter les mêmes règles d'urbanisme et d'architecture. Ces constructions ne devront pas dénaturer l'aspect général de la construction principale de par leur architecture, leur dimension, leur emplacement sur le lot ou leur orientation.

Ces constructions seront implantées dans la même zone constructible que la construction principale, précisée sur le plan de composition.

b) Constructions légères :

(de moins de 20m², soumises uniquement à déclaration de travaux)

Les constructions légères de moins de 20 m², telles que abris de jardin, remises, sont autorisées sous réserve d'être réalisées avec des matériaux autres que de récupération. Le matériau utilisé en dominante sera le même matériau que la construction principale ou en bois, naturel ou teinté (structure, bardage, couverture).

Ces constructions seront implantées soit dans la zone constructible soit à l'extérieur de la zone constructible, en fond de parcelle par rapport au domaine public.

Les constructions légères telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

ARTICLE 11 - CLOTURES

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441-1 à L 441-3, R 441-1 à R 441-3 et R 441-11 du Code l'Urbanisme.

Les clôtures devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle qu'avec le caractère urbain dominant de l'espace public considéré (rue, chemin ou place) et ne devront pas, de ce fait, porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

LES CLOTURES A LA CHARGE DU LOTISSEUR,

Les talus boisés existants, conservés et remis en état par la commune, seront OBLIGATOIREMENT conservés et entretenus par les acquéreurs, et pourront être doublés, côté intérieur des lots :

- d'une haie, hauteur maximale de 1.50 m.
- d'une clôture (grillage), hauteur maximale de 1.00 m.

LES CLOTURES A LA CHARGE DES ACQUEREURS,

En limite de domaine public, seront autorisés :

- soit la plantation de haies d'une hauteur maximale de 1.50 m,
- soit la réalisation d'un talus planté d'une hauteur maximale de 1.20m.

Le long des sentiers piétonniers et en limite séparative, plantation de haies d'une hauteur maximale de 2.00m. Ces haies seront constituées d'espèces feuillues de préférence (Charmilles, Troènes, Escallonias...) éventuellement doublé d'un grillage. (La hauteur du grillage sera limitée à 1m00).

La plantation des essences suivantes est interdite :

- *Chamaecyparis (Faux Cyprès),*
- *Cortaderia selloana (Herbe de la Pampa),*
- *Cupressocyparis x leylandii (Cyprès de Leyland),*
- *Cupressus (Cyprès),*
- *Eleagnus,*
- *Prunus laurocerasus (Laurier palme),*
- *Thuja (Thuja).*

Recommandation : Les acquéreurs se référeront à la brochure du Conseil Général du Finistère « Plantes invasives : un danger pour la biodiversité du Finistère » avant toute plantation.

L'entretien et le remplacement de ces clôtures seront à la charge de l'acquéreur.

Entretien : L'entretien, la taille et éventuellement l'élagage des branches trop importantes des arbres sur talus seront à la charge des acquéreurs. L'abattage est interdit.

Les clôtures, portails et portillons en PVC sont interdits.

ARTICLE 12 - AIRE DE STATIONNEMENT ET ACCES

Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul accès véhicules sur les voies.

L'emplacement de cet accès est représenté au plan de composition, mais non obligatoire. Cet emplacement implique le positionnement des branchements aux différents réseaux. Le déplacement de l'entrée du lot peut être envisagé, sous réserve d'un accord préalable du lotisseur. Dans ce cas l'acquéreur fera son affaire du positionnement préalable des branchements aux réseaux et de leurs éventuels déplacements.

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies et à l'intérieur des parcelles et devra correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 13 - PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES

Afin de créer une unité paysagère, les acquéreurs des lots présenteront un projet de plantation (essence, hauteur, couleur) lors de leur demande de permis de construire. La conservation et le remplacement des plantations existantes ou à planter seront exigés.

La plantation des plantes suivantes est interdite :

- Ail triquètre (*Allium triquetrum*),
- Baccharis halimifolia (*Séneçon en arbre*),
- Carpobrotus edulis (*Griffe de sorcière*),
- Cortaderia selloana (*Herbe de la Pampa*),
- Polygonum polystachyum (*Renouée du Japon*),
- Prunus laurocerasus (*Laurier palme*),
- Senecio inaequidens (*Séneçon du Cap*).

Recommandation : Les acquéreurs se référeront à la brochure du Conseil Général du Finistère « Plantes invasives : un danger pour la biodiversité du Finistère » avant toute plantation.

Les revêtements de sol utilisés à l'intérieur des lots devront être perméables (sablage, empierrement, gravillons, pavage à joints perméables,...). Les matériaux imperméables sont interdits (enrobé, béton,...).

CHAPITRE III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

Il n'est pas fixé de COS.

La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) de chaque terrain est limitée à 250m², soit un total de 3500 m² pour l'opération globale.

Fait à GUIMAEC, le
Monsieur LOSTANLEN
Maire de GUIMAEC.