

MAITRE D'OUVRAGE

Commune de KERGRIST

AMENAGEMENT LOTISSEMENT COMMUNAL



MAITRISE D'OEUVRE:



Environnement
Urbanisme
Conception
Ingénierie

bd Robert Schuman
CS 56061
35 788 SAINT GREGOIRE CEDEX
TEL: 02 99 23 41 23
FAX: 02 99 23 41 24
E-mail : contact@arie-ingenierie.fr

ARCHITECTE 056 093 08

le 8.07.2008

Une entreprise du groupe :



Rue Ernest Comte -
LA MARQUISIE - BP 508
19106 BRIVE-LA-GAILLARDE CEDEX

GEOMETRE :



EURP LE FLOCH TOPOGFFE

Joseph LE FLOCH
10 rue de la République
35 000 RENNES
Tél : 02 99 23 41 23
Fax : 02 99 23 41 24

VRD

n° dossier

07 145

Phase

Permis
d'aménager

REGLEMENT

n° plan

PA 10

JUILLET 08

Indice	Dates	Vérité et approuvé par	Observations et Modifications
	27/05/2008	--	Première diffusion

Etudié par : --	Dessiné par : --	Date création document :	échelle :
--------------------	---------------------	--------------------------	-----------

Aucune cote ne doit être prise à l'échelle sur le plan.
Ce document est la propriété de ARA et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans notre autorisation écrite.

REGLES D'URBANISME APPLICABLES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé en entrée du bourg de Kergrist et défini aux plans joints.

Cette zone est prévue pour l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Ce règlement fixe, en application des textes en vigueur les règles et les servitudes d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- l'ensemble des constructions et installations qui ne sont pas visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation, l'exercice de profession indépendante, à l'exclusion de toute autre activité est permise sous réserve d'être incorporée à la construction principale et si elle ne crée pas de gêne pour le voisinage.

- les extensions dans le respect de la limite de constructibilité,

- les annexes dans la limite de 40m² de SHOB,

- les aires de stationnements ouvertes au public,

- les affouillements et exhaussements de sol liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas,

- la reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Dans tous les cas les constructions devront être achevées dans un délai de 4 ans après la signature de l'acte de vente du terrain. (se référer au cahier des charges de vente)

La Commune de Kergrist se réserve la possibilité de regrouper plusieurs parcelles pour y édifier ou faire édifier des logements locatifs.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

La desserte des lots sera assurée par les voies créées dans le cadre du lotissement à partir de la voirie publique existante.

Les positionnements d'accès aux parcelles sont définis et ne peuvent être modifiés.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques de ces voies sont portées au plan de composition, leurs structures sont définies au programme des travaux.

Dans toutes les voies de desserte du lotissement, le maître d'ouvrage construira toutes les canalisations ou installations de sa convenance.

A l'issue de la vente de l'ensemble des lots, les voiries, réseaux divers et autres parties communes seront réintroduits dans le domaine public.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs des lots raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux créés par le lotisseur, à savoir :

- Eaux usées : boîte de branchement en limite intérieure du lot.
- Téléphone : coffret dans muret technique en limite de lot.
- Electricité : coffret dans muret technique en limite de lot.
- Eau potable : coffret dans muret technique en limite de lot.
- Eaux pluviales : raccordement au caniveau créé et/ou infiltration à la parcelle (voir cahier de prescriptions architecturales et paysagères).

Pour des raisons esthétiques, un muret identique est construit pour l'ensemble des lots. L'armoire technique est incorporée dans le muret de béton. L'habillage du muret sera de couleur discrète. Cet élément est à la charge de l'occupant du lot. (Voir cahier des charges de vente des terrains).

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lors de la conception de l'aménagement d'une parcelle, tous les dispositifs permettant de retenir les eaux pluviales à la parcelle devront être étudiés afin de limiter le rejet dans le réseau sous réserve de la faisabilité technique.

Lors d'une construction avec cave en sous sol ou demi niveau, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements, EU et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire (pompe de relevage... avec clapet anti retour obligatoire).

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les surfaces approximatives et formes des terrains sont indiquées au plan de composition. La division de lots est interdite. La réunion de 2 lots ou plus est interdite pour la réalisation d'un seul logement principal.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile
Les constructions principales devront s'implanter :

- En limite des enclaves privatives (façade sur rue)

Les constructions devront s'inscrire dans les zones de constructibilité inscrites au plan de composition et respecter les alignements lorsqu'ils sont indiqués.

- En limite latérale par rapport à une voie ouverte à la circulation ou sur des noues

Sans objet

- En limite avec un talus bocager

Lorsque le terrain est bordé d'un talus figurant au plan de composition, les constructions devront s'implanter au minimum à 5m du bas de ce talus.

Les bâtiments annexes devront s'implanter en fond de parcelle et ne seront pas visibles depuis le domaine public grâce à un traitement paysager adéquat :

- Directement intégré au dispositif de clôture
- Ou par un écran végétal.

Les plantations devront être réalisées préalablement ou en même temps que l'implantation du bâtiment annexe.

Cette règle concerne exclusivement le secteur A.

Par rapports aux différents réseaux (électricité, assainissement, eau potable, etc....)

Sans objet

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites (latérales / fonds de parcelles) :

L'ensemble des constructions devra respecter une logique d'implantation de maisons dites « en bande » ou « mitoyennes ».

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière particulière n'est fixée.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 - Hauteur maximale :

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4.20m.

Lorsque le terrain présente des pentes, la cote de hauteur est prise au milieu de chaque façade ou section de façade.

Le niveau rez de chaussée de la construction ne pourra pas excéder 0.30m par rapport au sol naturel. Les buttes artificielles autour des constructions sont interdites. Les mouvements de terre prendront l'aspect le plus naturel possible.

Dans le secteur A :

La hauteur minimale à l'égout du toit est fixée à 4.20m et la hauteur maximale à 6m.

Bâtiments annexes :

La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 2.50m, la hauteur totale ne devant pas dépasser 4.2m.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

Les constructions auront des volumes simples s'accordant avec les constructions du bourg. Dans le secteur A, les gabarits des constructions s'accorderont avec ceux du bourg ancien afin de créer une entrée de bourg en continuité avec l'existant.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures seront simples et en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

La végétation permettra également l'intégration des différents éléments techniques tels que les cuves à fuel, les citernes de gaz...

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

La recherche de l'ensoleillement maximum des pièces habitables se fera tout en respectant le plan de composition (prévu à cet effet).

Bâtiments annexes : les bâtiments annexes devront respecter les points suivants :

- Bardage et couverture en tôle interdits.
- Usage ne créant pas de gêne pour le voisinage.
- Utilisation de matériaux respectant l'esprit de la construction principale.

Façades et matériaux

L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...) est interdit.
Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
Les enduits à base de matériaux naturels (chaux...) sont recommandés. Dans le cadre de la mise en œuvre de parement, ils devront être réalisés en pierre de pays et/ou brique.
Dans le cadre de la mise en œuvre de bardage bois, le bois utilisé sera éco-certifié selon le référentiel PEFC ou FSC, garantissant qu'une proportion ou la totalité des bois utilisés sont issues d'une forêt gérée durablement.

Les extensions et les annexes des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Sont proscrites l'utilisation de la tôle ondulée, ou composés de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibrociment.

Les maisons étant prévues en bande, la cohérence entre maisons mitoyennes sera étudiée avec soin, la référence étant la première des constructions.

Dans le cadre d'utilisation de capteurs solaires en façade, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés.

Dans le secteur A, les façades donnant sur la VC n°5 seront traitées soit en pierre de pays, en bois naturel non traité ou en enduit de couleur très claire, se rapprochant du blanc ou blancs. (RAL 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018, 1013, 1015).

Couvertures, toitures

Les couvertures des constructions devront être réalisées en ardoise ou en zinc ou avec tout autre type de matériaux en prenant l'apparence ou végétalisé.

L'apposition de panneaux solaires sur les toitures est autorisée, ceux-ci devront être intégrés à l'architecture et ne pas donner l'impression d'éléments rapportés.

Les constructions étant mitoyennes, une attention particulière sera portée au niveau du recollement des toitures, la première des constructions constituant la référence.

Dans le secteur A, les toitures seront traditionnelles à double pan, ardoise à 45° pour le volume principal. Elles respecteront le sens de faitage principal indiqué au plan de composition.

Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur le tiers de celle de la toiture.

Clôtures

Les clôtures seront végétales, constituées de haies vives d'espèces locales, éventuellement doublées d'un grillage

1- Clôtures en façade principale, donnant sur la voirie

Les clôtures ne sont pas recommandées. Toutefois, l'implantation d'une haie vive est autorisée, s'il celle-ci n'excède pas 0,50m de hauteur. Elles pourront toutefois se faire en alignement de façade de maison et seront constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage en retrait de celle ci, le tout n'excédant pas 1,20m.

2- Clôtures donnant sur les autres emprises publiques

Les clôtures doivent être d'un style simple et réalisées à l'alignement.

Elles seront constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage en retrait de celle ci, le tout n'excédant pas 1,20m.

3- Clôtures en limite séparative de propriété

Les clôtures doivent être d'un style simple.

Elles seront constituées d'un dispositif de claire-voie, doublées ou non d'une haie, le tout n'excédant pas 1,50m.

Les seules clôtures pleines autorisées seront en bois et devront respecter la hauteur susvisée.

4- Clôtures doublées d'un talus inscrit au plan de composition

Les clôtures éventuelles, implantées en double de talus imposé au plan de composition, se feront avec un retrait de 1m afin de permettre un passage pour l'entretien de la partie privative du talus.

Elles seront composées d'un dispositif de claire-voie, n'excédant pas 1,80m.

L'utilisation de plaques préfabriquées en béton ou tout autre dispositif ne figurant pas au présent article est proscrite.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ils devront toutefois parfaitement s'adapter à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le stationnement permanent ou régulier est interdit sur les voies de desserte du lotissement pour assurer la sécurité des biens et personnes (services de secours).

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage non compris).

Ces aires de stationnement doivent être obligatoirement sur le terrain d'assiette concerné par le projet tel qu'elles figurent sur le plan de composition.

Ces places seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique.

Pour les constructions accueillant une activité libérale :

Une place de stationnement supplémentaire par 10m² de SHON affecté à l'usage professionnel sera demandée. Ce stationnement se fera en dehors des voies et espaces publics.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Le projet devra développer une composition paysagère et conserver, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

D'une façon générale, les haies monotypes en limite séparative ou donnant sur la voirie ou l'emprise publique, sont proscrites (exemple : laurier palme (*prunus laurocerasus*), conifères (*Cupressus*, *Thuyas*, *Chamaecyparis*...). Les clôtures arbustives seront régulièrement entretenues.

Les plantations d'arbres de haute tige sont laissés à l'initiative des acquéreurs, à l'exception des lots 4, 5, 6, 7, 8 et 16 ou, au minimum, un arbre de haute tige devra être planté, de préférence à feuillage caduc et ne gênant pas l'ensoleillement des façades. La surface des espaces verts à réaliser sera au minimum de 50% par rapport à la surface du lot.

Les talus plantés doivent être conservés et éventuellement complétés du côté privatif. Le cas échéant, ces plantations ne devront pas venir gêner le passage pour l'entretien de la partie privative, notamment si une clôture existe celle-ci sera édifiée en retrait de 1m et conservera un accès vers le talus (portillon...).

Les plantations devront respecter les règles énoncées dans le code civil, à savoir :

- Pour les plantations de moins de 2.00 mètres de haut, elles se situeront au minimum à 0.50 mètres des limites de propriété.
- Pour les plantations de plus de 2.00 mètres de haut, elles se situeront au minimum 2.00 mètres des limites de propriété.

Les bâches de plantations, si elles existent, seront organiques.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les SHON maximales par parcelles sont définies comme suit :

N° Lot	Surface terrain en m2	SHON maxi en m2
1	552	280
2	389	195
3	350	175
4	573	285
5	651	325
6	786	410
7	720	290
8	745	300
9	411	165
10	388	155
11	518	210
12	515	210
13	363	145
14	360	145
15	360	145
16	2 089	1 390
TOTAL PARCELLES	9 770	
	TOTAL	4 825