REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Saint-Coulitz

dossier n° PA 029 243 14 00001

date de dépôt : **05 novembre 2014**

demandeur : **Commune de Saint-Coulitz, représenté par M. SALAUN Gilles**

pour : **la création d'un lotissement de 10 lots à bâtir**

adresse terrain : **Voie communale n° 12 lieu-dit Le bourg, à Saint-Coulitz (29150)**

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager au nom de la commune de Saint-Coulitz

Le maire de Saint-Coulitz,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 05 novembre 2014 par la Commune de Saint-Coulitz, représenté par M. SALAUN Gilles demeurant Place François Miterrand, Saint-Coulitz (29150);

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 10 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé Voie communale n° 12 au lieu-dit Le bourg, à Saint-Coulitz (29150) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la Carte communale approuvée par délibération du Conseil municipal du 20 novembre 2002 et par arrêté préfectoral du 28 mars 2003 ;

Vu l'étude d'aptitude du sol à l'assainissement individuel;

Vu l'avis réputé favorable de Service Départemental d'Incendie et de Secours de Quimper ;

Vu l'avis favorable du service ORANGE - PT2 en date du 09/12/2014 ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé voie communale n°12, à Saint-Coulitz (29150), en la réalisation d'un lotissement de 10 lots sur un terrain d'une superficie de 9473 m².

Considérant que l'emprise du projet est située au titre de la carte communale en zone où les constructions peuvent être admises ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 10 lots.
La surface plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2000 m². La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément à l'article 13 du règlement du lotissement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
029-212902431-20150106-PA0292431400001-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/01/2015

Publication : 09/01/2015

Pour l'"autorité Compétente"par délégation

A Saint-Coulitz, le 06 janvier 2015

Le maire,

Gilles SALAÜN

MAIRIE DE SAINT-COULITZ 29150

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

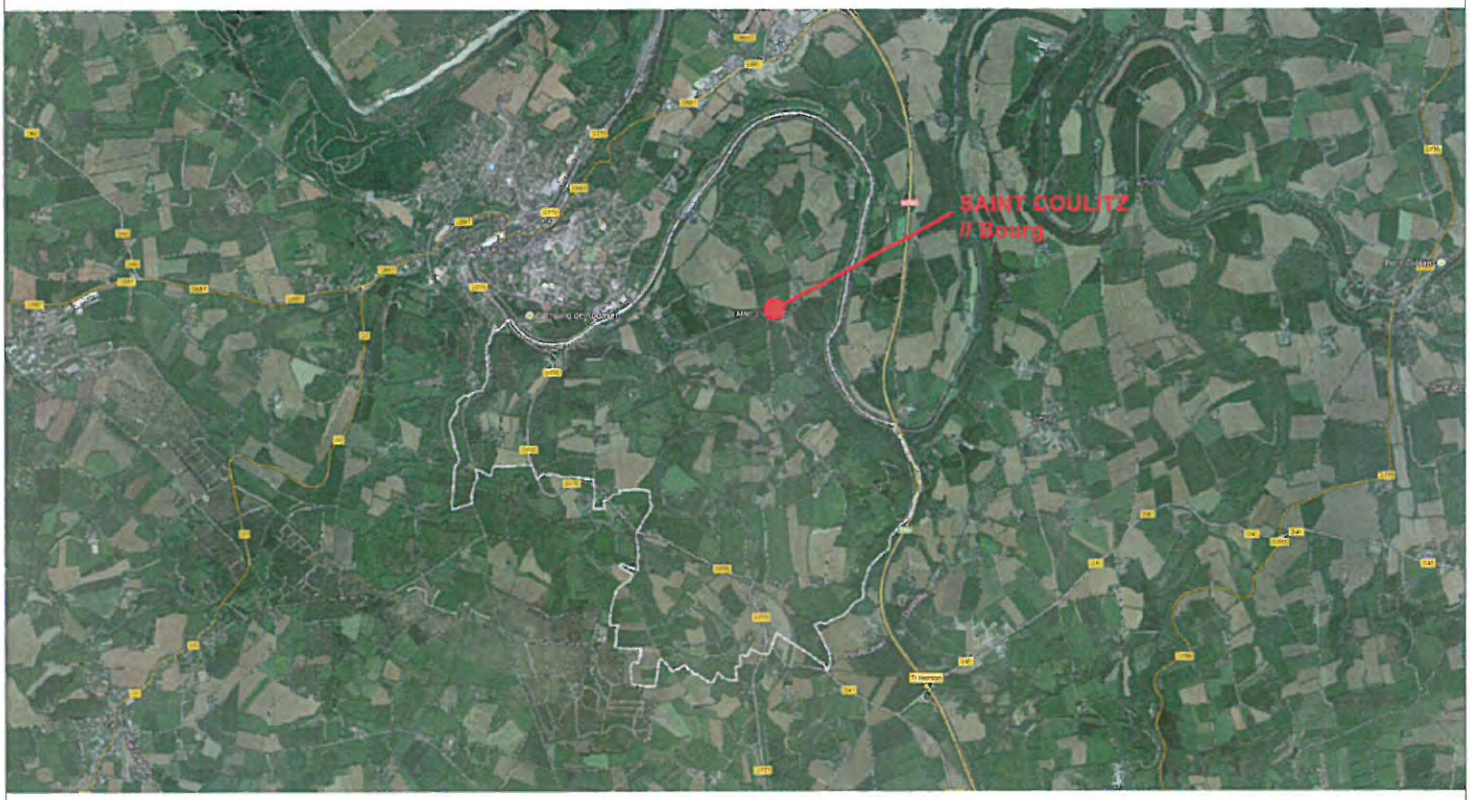
Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

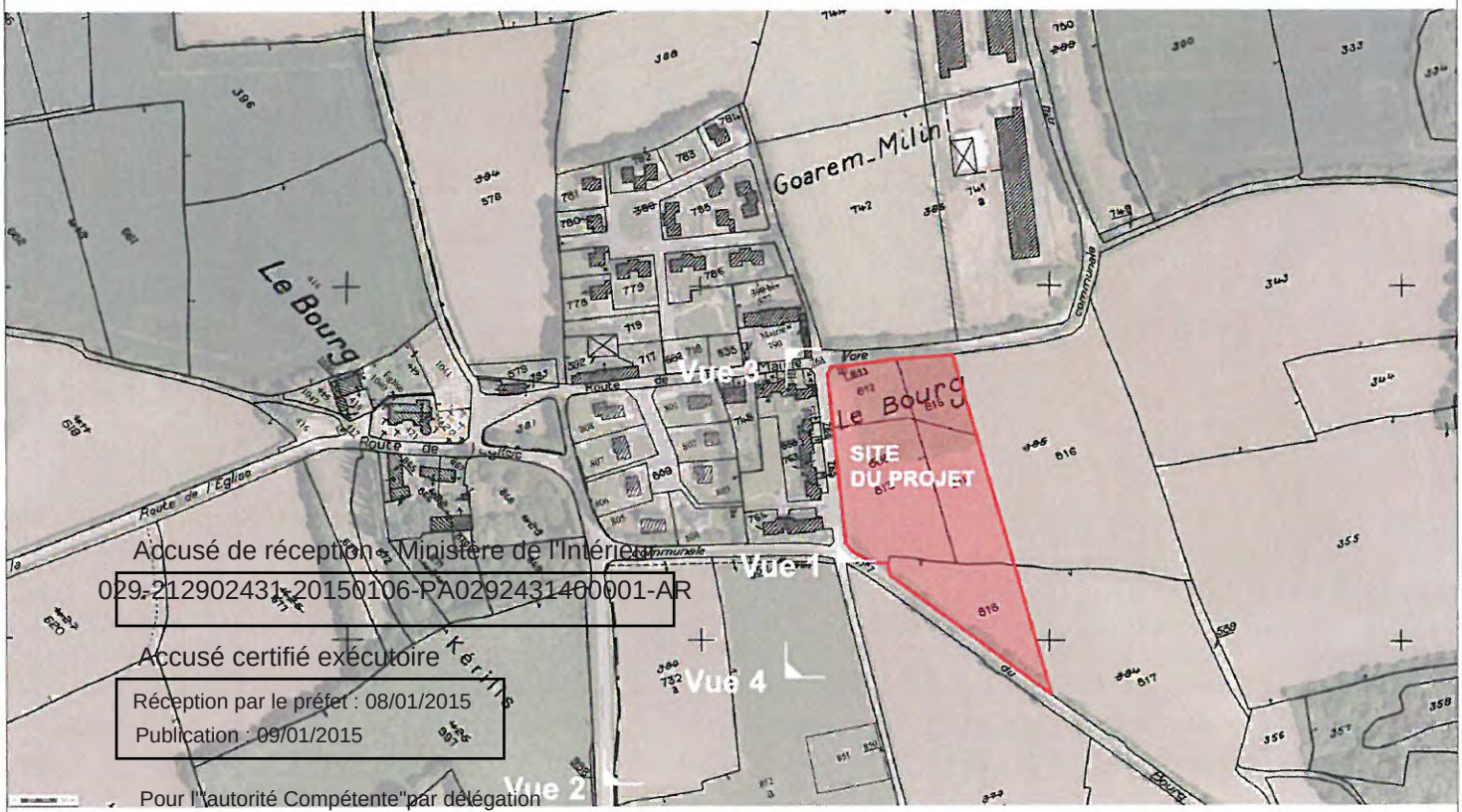
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

PA 1 | PLAN DE SITUATION

Commune de St Coulitz
Place François-Mitterrand
29150 Saint-Coulitz

Permis d'aménagement d'un lotissement





Accusé de réception Ministère de l'Intérieur
029-212902431-20150106-PA0292431400001-AR

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/01/2015
Publication : 09/01/2015

Pour l'"autorité Compétente"par délégation

31 juillet 2014

A4

PA 4 | PLAN DE COMPOSITION

Echelle: 1/500 e

Permis d'aménagement d'un lotissement

Commune de St Coulitz
Place François-Mitterrand
29150 Saint-Coulitz

Les surfaces des lots sont données à titre indicatif, et ne seront définitives qu'après bornage contradictoires des lots.

LEGENDE

- Arbres
- Stationnement automobile
- Emprise publique
- Espace privé
- Zone d'implantation des constructions
- Voirie automobile
- Chemins piétons
- Espaces verts
- Contrainte d'implantation
- Bande d'accroche

TLPA
Tristan la Prairie
Architecte D.P.L.G.
Tél. 02 98 46 81 70
@ contact@laprairie-architecte.com

OXIA
Julien Millet
BE. VRD
Tél. 02 98 44 45 46
@ oxia@oxia-be.com

ONESIME PAYSAGE
Marie Guengant-Jira
Paysagiste D.P.L.G.
Tél. 06 59 58 35 41
@ marie@onesime-paysage.fr

23 Octobre 2014 **A3**

PA 8 PLAN DES TRAVAUX

Echelle: 1/500 e

Permis d'aménagement d'un lotissement

Commune de St Coulitz
Place François-Mitterrand
29150 Saint-Coulitz

LEGENDE

Arbres (position et nombre donné à titre indicatif)

Macadam ou stabilisé

Espaces Verts / Engazonnement / plantes tapissantes

Voirie (béton ou tricouche)

OM Emplacement des conteneurs à ordures ménagères

Réseaux

Tranchée drainante

Busage fossé

(P) Puit perdu

Défense incendie : Réserve à l'arriere de la mairie

Les installations d'assainissement individuel pourront être implantées hors des périmètres de constructibilite, tout en respectant les prospect réglementaires

TLPA
Tristan la Prairie
Architecte D.P.L.G.
Tél. 02 98 46 81 70
@ contact@laprairie-architecte.com

OXIA
Julien Millet
BE. VRD
Tél. 02 98 44 45 46
@ oxia@oxia-be.com

ONESIME PAYSAGE
Marie Guengant-Jira
Paysagiste D.P.L.G.
Tél. 06 59 58 35 41
@ marie@onesime-paysage.fr

23 octobre 2014 **A3**

PA 9 | HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Commune de St Coulitz
Place François-Mitterrand
29150 Saint-Coulitz

Permis d'aménagement d'un lotissement

Vue 4

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
029-212902431-20150106-PA0292431400001-AR

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/01/2015
Publication : 09/01/2015
Pour l'"autorité Compétente"par délégation

Vue 2

PA10

Préambule

Un projet de lotissement a été réalisé sur un terrain situé à l'Est du bourg de Saint-Coulitz

Ce lotissement se compose de 10 lots de terrains à bâtir.

Le règlement du futur lotissement sera celui de la carte communale en vigueur. Cependant, cette réglementation sera complétée afin de tenir compte des caractéristiques du schéma d'infrastructure et d'urbanisation du lotissement et de la nécessité de définir avec précision certains aspects du projet.

Article 1 - Objet du règlement

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et d'assurer la cohérence du projet dans son ensemble.

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

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

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

Article 2 - Obtention des permis de construire

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions (y compris travaux de clôtures, abris de jardin, véranda, piscine,etc...), quelles qu'en soit la nature, l'importance et la destination, sont soumises à l'obligation de permis de construire ou à déclaration préalable.

Avant chaque dépôt de permis de construire ou déclaration préalable, les projets de construction devront être validés par l'architecte consultant du lotissement.

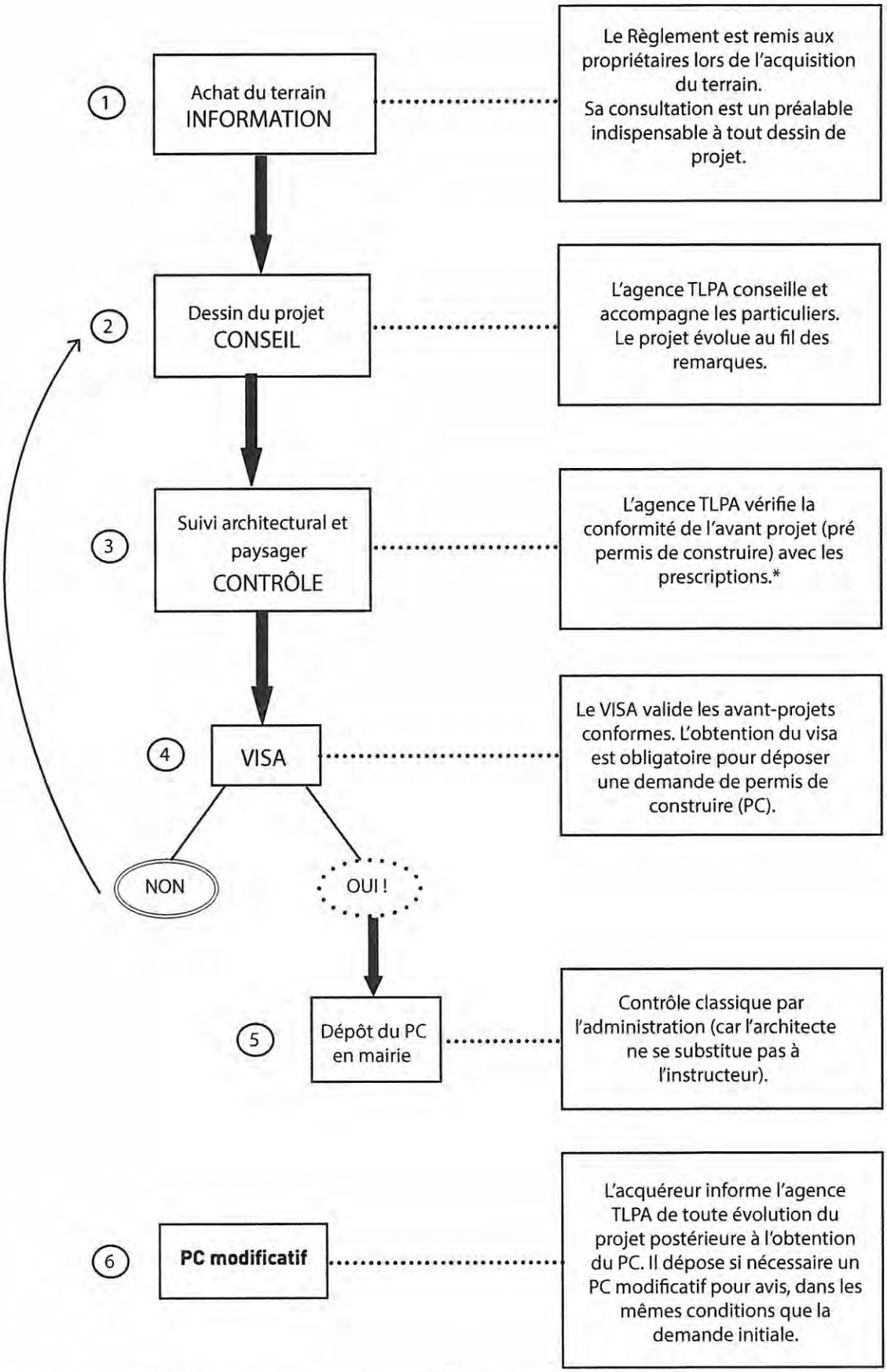
TLPA
1 Avenue Clemenceau
29200 Brest
02.98.46.81.70
contact@laprairie-architecte.com

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
029-212902431-20150106-PA0292431400001-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/01/2015
Publication : 09/01/2015

Pour l'"autorité Compétente"par délégation



N'hésitez pas à prendre contact avec l'agence TLPA en cas de doutes ou d'incompréhension sur le contenu de ce règlement, ainsi que pour transmettre votre projet.

Article 3 - Utilisation des terrains

Les terrains seront essentiellement destinés à la construction d'habitations individuelles. L'exercice des activités libérales ou assimilées sera néanmoins autorisé, à condition toutefois que l'activité concernée n'impose pas de contraintes ou nuisances incompatibles avec l'habitat.

Il ne pourra être édifié sur chaque lot qu'une seule construction à usage d'habitation.

La réunion de deux lots contigus en une seule main est autorisée, mais subordonnée à une réunion avec l'architecte conseil pour en fixer les conditions.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Chaque terrain sera raccordé aux réseaux suivants :

- Au réseau d'eau potable,
- Au réseau Basse Tension,
- Au réseau Telecom,

Les eaux usées seront raccordées au système d'assainissement commun s'il existe, ou à défault, être gérées sur la parcelle.

Les eaux pluviales devront êtres gérées sur la parcelle.

Article 5 - Accès et stationnement

Les accès aux lots seront disposés selon les indications portées sur le plan de composition. Elles pourront exceptionnellement être déplacées après accord du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre, et à condition que ce déplacement n'entraîne pas de de travaux complémentaires.

Les aires de stationnement privatives devront être réalisées en bordure de voie et ouvertes sur le domaine public. Elles seront traitées en revêtement perméable pour permettre l'infiltration de l'eau de pluie.

Les portails seront implantés en retrait des aires de stationnement par rapport à la voirie afin de permettre le stationnement de deux véhicules et libérer ainsi la chaussée. Les portails et portillons en PVC sont interdits.

Article 6 - Implantation des constructions

- Règle générale :

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones définies pour chaque lot sur le plan de composition et respecter les contraintes qui y sont inscrites:

Mitoyenneté. Les lots 3 à 5 ont l'obligation de s'implanter en limite Nord de la parcelle. Pour les autres lots la mitoyenneté est fortement conseillée quand cela est possible.

Bande d'accroche. La façade principale des lots 3 à 5 doit s'inscrire dans la bande d'accroche figurant au plan de composition.

- Orientation du faîtage principal :

Le faîtage ou la façade principale devra être parallèle à au moins une des limites parcellaire.

• Extensions et annexes:

Les extensions sont soumises à déclaration préalable pour une surface inférieure à 40m² et doivent faire l'objet d'une demande de permis de construire au-delà de 40 m² .

La construction d'annexes devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire. L'autorisation de construire ces annexes peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure. Concernant l'aspect des annexes et abris, se référer à l'article 8 du Règlement.

Article 7 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale absolue des constructions, calculée à partir de la côte dalle mini indiquée sur le plan de composition du lotissement, ne pourra excéder :

• Pour les constructions traditionnelles la hauteur maximale sera limitée à 3 niveaux (R+1+combles)

• Pour les constructions contemporaines à toit plat ou à faible pente la hauteur maximale sera limitée à 2 niveaux

La côte de dalle du rez-de-chaussée ne pourra excéder une différence de 50cm avec la côte du terrain naturel.

Article 8 - Aspects des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article précise les qualités environnementales, architecturales et paysagères attendues sur le nouveau quartier de Saint Coulitz. Ces prescriptions visent à assurer la cohérence globale du quartier (harmonie), et la qualité tant technique qu'esthétique des projets individuels.

• Choix architecturaux :

Dans le cas de nouvelles constructions, une liberté de conception architecturale est laissée sous réserve du respect des articles du présent règlement. Les expressions architecturales innovantes sont encouragées dans le respect de l'environnement dans lequel elles s'intègrent et de l'identité de la région.

Toute recherche dans la forme ou dans les techniques de construction est recommandée, en particulier la mise en œuvre de techniques nouvelles, compatibles avec les objectifs de haute qualité environnementale.

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

• Orientation des constructions :

Tenir compte des éléments naturels (soleil, vents...) pour déterminer l'orientation de la construction et son organisation intérieure. Dans la mesure du possible les pièces de vie sont placées au sud pour un ensoleillement maximal.

• Performances énergétiques du bâtiment

A partir du 1er janvier 2013, toute construction neuve doit respecter la réglementation thermique en vigueur dite RT2012. Des combinaisons entre conception du bâti et équipements techniques permettent d'atteindre les performances demandées.

• Volumétrie

Privilégier la simplicité des volumes.

Si un garage est réalisé, il pourra être intégré au volume principal ou non mais devra toujours faire partie du projet global. Les garages en sous-sol sont interdits.

• Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception; elles s'harmonisent avec les constructions environnantes.

Les toitures à 4 pentes sont interdites.

Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant. Dans le cas de la réalisation d'une toiture-terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier. La mise en place d'une toiture végétale a un impact direct sur la durabilité et le confort du bâtiment.

© Stéphane Chalmeau

• Ouvertures

Les constructions seront majoritairement ouvertes en façade sud.

Limiter le nombre d'ouvertures de formes différentes pour garantir une harmonie d'ensemble. Les coffres de volets roulants sont intégrés dans l'épaisseur de la façade.

Les volets, portes, portillons, portails en PVC sont interdits. Les menuiseries extérieures en PVC (autre que des portes) sont autorisées, mais fortement déconseillées (fragilité et risque sanitaire).

• Matériaux

L'utilisation de matériaux durables et sains doit être privilégiée.

Les matériaux de placage imitant un rendu naturel (bardages pastiches ou artificiels par exemple) sont interdits, sauf projet d'architecture innovante. Si le béton apparent est employé, il devra être banché, lisse, tramé, matricé ou lasuré. Des protections contre les salissures liées au ruissellement d'eau de pluie sur les façades sont à prévoir.

Favoriser l'utilisation de matériaux traditionnels ou de production locale qui facilitent l'intégration des constructions dans le paysage et limitent les coûts et pollutions liés au trajet.

• Couleurs

Les couleurs recommandées sont le blanc et toutes les couleurs franches se rapprochant des teintes naturelles : ocre, rouge brique, bleu-gris...

• Annexes et abris de jardin

Rappelons-nous qu'un abri de jardin n'est pas obligatoirement un espace clos, ni une réduction sommaire d'un chalet de montagne. Autorisez-vous une liberté créatrice!

Les matériaux utilisés devront être d'origine naturelle, le bois est à privilégié, le PVC est interdit. Pour la toiture les couvertures goudronnées, en fibrociment ou ardoise de synthèse sont proscrits.

La réserve, Véronique et Françoise Maire

Article 9 - Clôtures et plantations

Règles générales :

Dans tous les cas, les matériaux utilisés pour la construction des clôtures devront être en harmonie avec le tissu urbain environnant et, en particulier, avec les matériaux de façade.

• Clotures le long de la route de Lothey (lots 5 à 8) :

Elles seront constituées d'un merlon de terre et plantés de végétaux choisis parmi des essences locales facilement maîtrisables et employées en mélange. Les arbres déjà présents seront à conserver et à entretenir.

• Clotures le long de la voie Ouest (lots 3 à 5) :

Les clôtures sont proscrites, hormis en continuité de la façade de la construction.

• Clôtures sur voies nouvelles et chemins :

Elles seront réalisées par l'acquéreur et seront constituées de haies composées d'essences en mélange implantées sur un paillage réalisé sous forme de toile, ce qui favorisera l'entretien et permettra un développement opti- mal des végétaux. L'entretien de ces haies incombera aux acquéreurs.

Les acquéreurs auront la possiblités de doubler cette haie d'un grillage plastifié vert à maille rectangulaire, d'une hauteur de 1,00 m et en retrait de 1,00 mètre par rapport à la limite de propriété.

• Clôtures en limite de périmètre du lotissement :

Les éléments végétaux doivent être favorisés sous forme de haies vives, doublées ou non d'un grillage plastifié de couleur sombre ou d'un dispositif ajouré noyé dans la haie.

• Clôtures en limites séparatives ou en fond de lot (hors restrictions indiquées précédemment):

Seront autorisés :

Les grillages de couleur sombre obligatoirement doublés d'une haie
Les claustras en bois à poser à partir de la façade sur rue de l'habitation jusqu'en fond de parcelle
Les murets bas en matériaux enduits surmontés de dispositifs à claire voie ou doublés d'une haie
Les ganivelles bois d'une hauteur maximale de 1m50

La hauteur maximale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2m00.

Sont préconisées :

Les haies constituées de végétaux d'essences locales en mélange (à l'exception des conifères) de 2m de hauteur maximale, pouvant être protégés par un grillage implanté en limite mitoyenne d'une hauteur maximum de 1m80.

• Feront dans tous les cas l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures :

Les éléments décoratifs en béton moulé,
Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
Les clôtures en PVC ou autres matériaux plastifiés ainsi que les bâches en plastique sur talus sont interdites.
Les éléments en béton préfabriqués non enduits,
Les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie, Les grillages sans végétation,
Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Article 10 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% sur chaque lot.

Article 11 - Répurgation des ordures ménagères

Des containers seront positionnés à proximité de la placette partagée, à l'entrée de la venelle Sud. Les acquéreurs devront y déposer leurs ordures ménagères.

Article 13 - Désignation des lots

N° de lot	Surface du terrain	Surface de Plancher maximale
1	834 m²	200 m²
2	737 m²	200 m²
3	579 m²	200 m²
4	585 m²	200 m²
5	604 m²	200 m²
6	545 m²	200 m²
7	526 m²	200 m²
8	791 m²	200 m²
9	546 m²	200 m²
10	529 m²	200 m²
TOTAL	**6276 m²**	**2000 m²**