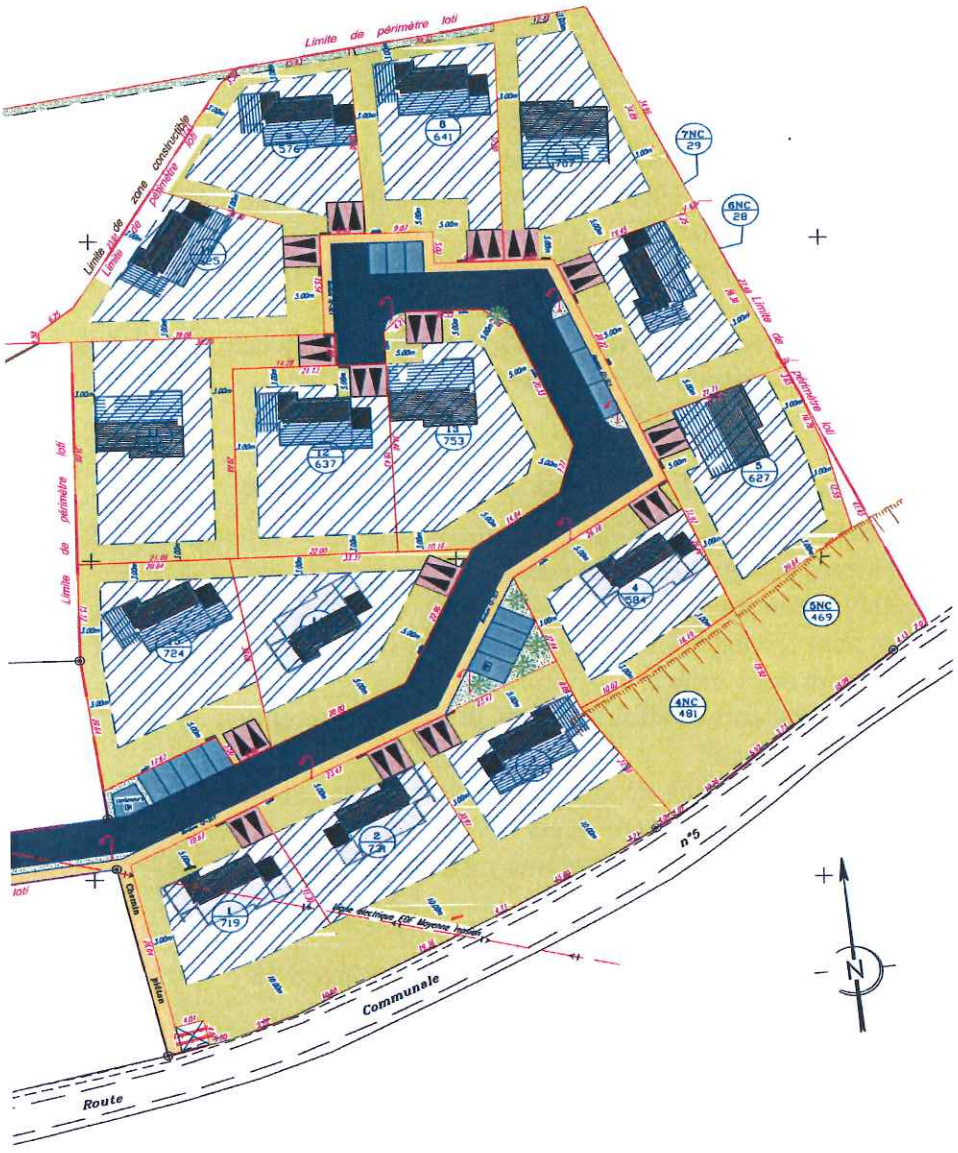
10

Commune de GUILER SUR GOYEN

Hameau de Park ar Steir

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



Février 2013 - Dossier PA 7030

Maître d'ouvrage :	Maître d'œuvre :
Commune de Guiler sur Goyen Résidence du Goyen 29710 GUILER SUR GOYEN	Cabinet LE DOARE Sarl de Géomètre Expert Foncier 1A, boulevard des Poilus – BP 31005 29211 PONT L'ABBE cedex

Département du FINISTÈRE

Commune de GUILER SUR GOYEN

« Hameau de Park ar Steir »

REGLEMENT

Avant d'effectuer tous travaux de construction (constructions principales et/ou annexes) chaque propriétaire de lot devra avoir obtenu l'autorisation de construire conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et de l'habitation.
Seules les constructions à usage d'habitation seront admises au sein du présent lotissement.

Le règlement d'urbanisme applicable dans le lotissement sera celui de la carte communale en vigueur dans la Commune avec les restrictions suivantes :

Art. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

1- 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.
2- L'ouverture des carrières
3- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol;
4- La création de terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil de caravanes et d'hébergements légers de loisirs;
5- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois.

Art. 2 : Occupations et utilisations du sol admises

A- Soumis obligatoirement à autorisation ou à déclaration
- l'édification de clôtures et/ou de constructions annexes
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés

Art. 3 : Accès et voirie

- Accès au lot

Les accès aux lots figurant sur le plan de composition ont été étudiés en fonction de l'implantation probable et souhaitée (sur le plan architectural) des futures constructions. Les branchements ont été prévus en fonction de ces accès.
Aussi le positionnement de ces accès devra être respecté dans toute la mesure du possible.

En cas de modification il conviendra au préalable d'obtenir l'accord de la commune. Le demandeur supportera alors les éventuels frais liés au déplacement d'ouvrages ou de réseaux.

Art. 4 : Desserte par les réseaux

Le dimensionnement des réseaux est indiqué sur les plans de V.R.D.
Les eaux en provenance des toitures seront absorbées sur le lot par des puisards.

Art. 5 : Surface et forme des terrains

La superficie des lots figure à l'intérieur de chaque lot sur le plan de composition.

Art. 6, 7 et 8 : Implantation des constructions

Le recul des constructions par rapport à la voie est indiqué sur chaque lot au plan de composition.

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est indiqué sur chaque lot au plan de composition.
Une construction annexe (abri de jardin, remise, atelier, ...) sera autorisée en limite séparative en dehors de la zone constructible, tel que figurant au plan de composition, à l'exclusion des locaux professionnels, sous réserve que la surface de plancher de ces constructions soit inférieure à 20m², que la hauteur à l'égout du toit soit inférieure à 2 mètres et que la hauteur au faîtage soit inférieure à 4 mètres.
Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager et notamment,

- pour la modification et l'extension de constructions existantes;
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères. (nota : cette disposition sera particulièrement appliquée dans le cas des constructions annexes type abri de jardin, abri bois, remise.)

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune autre partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Art. 10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder **8,00 mètres** au faîtage.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

Les règles sus désignées ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, cheminées et aux dispositifs de ventilation.

Art. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

1. Les Constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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 et dans le choix des matériaux.
Les toitures doubles pentes seront obligatoirement en ardoises naturelles.
L'édification de constructions sur sous-sol ainsi que la réalisation de garages en sous-sol sont interdites.

Les constructions d'annexes réalisées avec des moyens de fortune et/ou de récupération sont interdites.

Les extensions de bâtiments existants (y compris les vérandas, loggias ou jardins d'hiver) devront respecter l'esprit de l'architecture d'origine du bâtiment. La volumétrie, les pentes de toiture, le rythme et les proportions des ouvertures, les matériaux et menuiseries des extensions des bâtiments devront s'inspirer de ceux du bâtiment existant et être en harmonie avec celui-ci.

2. Les clôtures

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
En site naturel, les clôtures seront constituées de talus, de murets de pierres sèches, ou de haies vives.
En site urbain, les matériaux utilisés pour la clôture devront être en cohérence avec les façades environnantes.

Feront l'objet d'interdiction :

- Les éléments décoratifs en béton moulé;
- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits;
- Les éléments en béton préfabriqué;
- Les grillages sans végétation;
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...);

Les clôtures sur voie publique devront être constituées par :

- des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- de muretins doublés d'un écran de végétaux constitués d'essences locales.
- des murets de parpaings enduits sur deux faces surmontés ou non d'une lisse.

((Hauteur de l'ensemble 1m 20, hauteur maximale de la lisse 0m 60)

La haie de végétaux sera conforme tant en essences de végétaux que dans sa séquence linéaire à reproduire à l'annexe n°1 du présent règlement.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par :

- les éléments décrits au paragraphe 2,
- des grillages montés sur poteaux métalliques de couleur verte.

La hauteur maximale des clôtures en limites séparative sera de 1,50 mètre.

La haie vive sera conforme tant en essences de végétaux que dans sa séquence linéaire à reproduire à l'annexe n°2 du présent règlement.

Art. 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement.

- Stationnements privatifs

Chaque acquéreur devra aménager sur son lot 2 places de stationnement privatives d'une dimension de 5 m x 5 m ouvertes sur la voie communale comme indiqué sur le plan de composition et le plan des clôtures.

Le stationnement de longue durée sera interdit sur la voie intérieure du lotissement.

Art. 13 : Espaces libres, plantations et clôtures.

En bordure de la voie et des cheminements piétonniers, les clôtures sont réglementées tel que décrit dans l'article 1AUh 11 à la rubrique clôtures.

Les talus existants seront obligatoirement conservés, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Hormis les travaux prévus dans le cadre d'une autorisation de construire ou de lotir, tous les travaux de modifications de talus (percements, modification du profil, modification du tracé, dessouchage,...) devront faire l'objet d'une autorisation en mairie (suivant les dispositions de l'article L.422-2 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions nouvelles seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux, en tout état de cause la hauteur maximale autorisée des plantations libres sur les lots est limitée à 4 mètres.
   La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.
2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, etc., devront être masquées par un écran de verdure.
3. Pour les voies le long desquelles un recul des constructions est obligatoire, les constructions à usage d'habitation pourront être isolées de ces voies par un écran végétal suffisant. Toutefois, pour des raisons de sécurité, des interdictions de plantations de hauteur supérieure à 1m. pourront être imposées notamment aux carrefours.

En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

Art. 14 : Coefficient d'occupation du sol

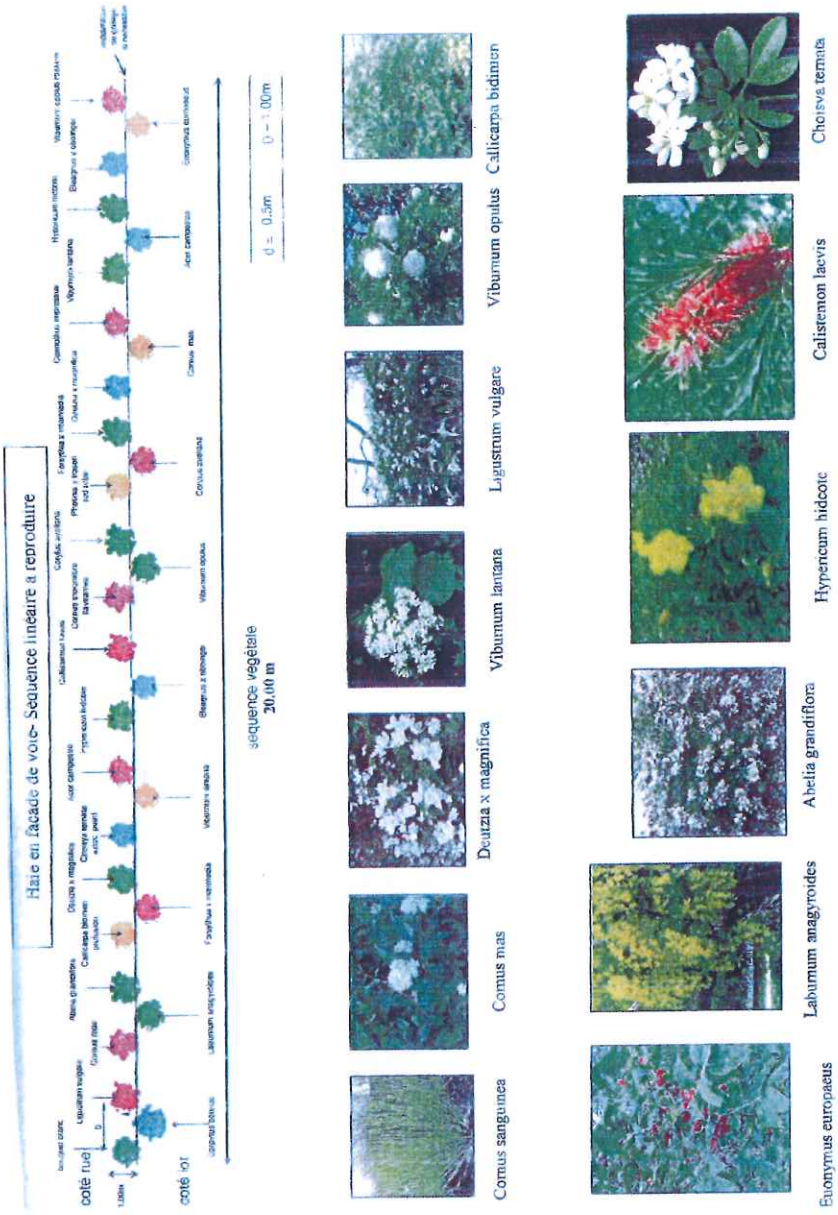
La surface de plancher totale autorisée sera de 3 668 m².
Elle sera répartie comme indiquée ci-dessous :

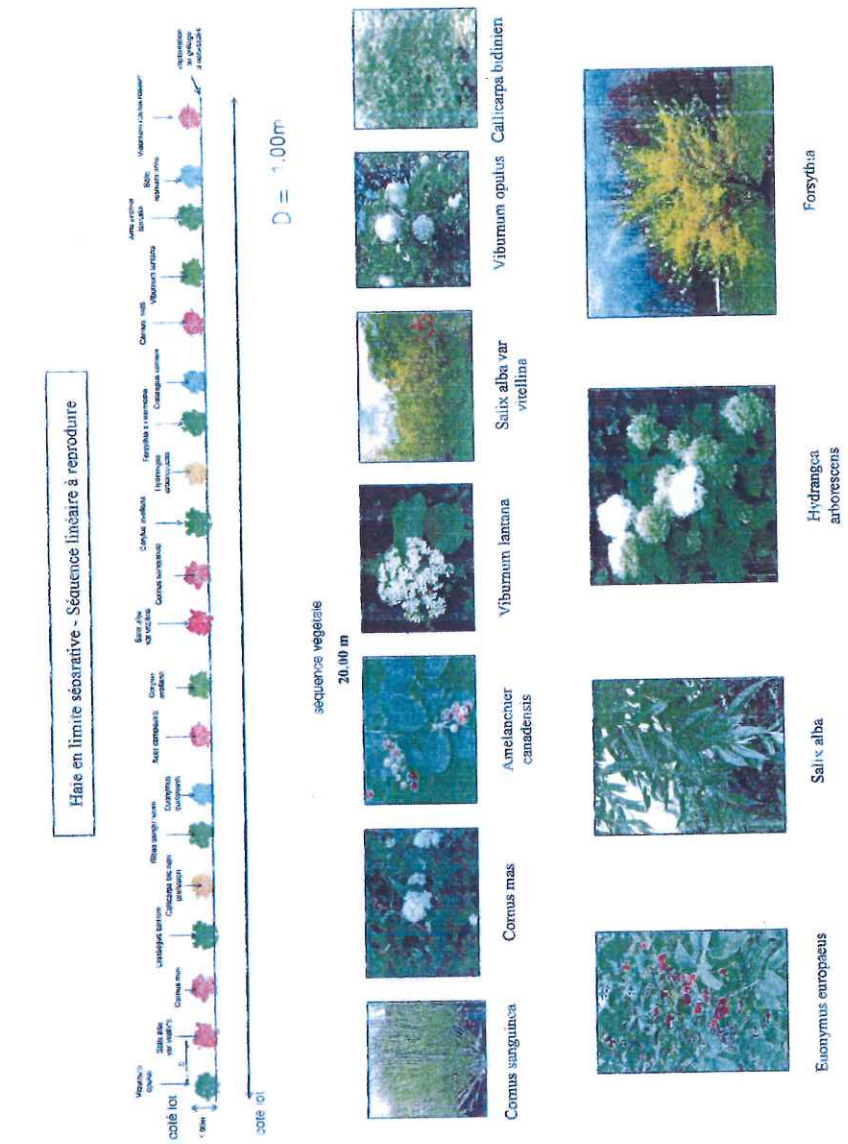
N° lot	Surface du lot en m²	Surface de Plancher en m²
1	719	261
2	731	265
3	729	265
4	584	212
5	627	228
6	571	207
7	707	257
8	641	233
9	576	209
10	625	227
11	836	304
12	637	231
13	753	273
14	641	233
15	724	263
Total	**10101**	**3668**

Les surfaces sont approximatives et seront définitives qu'après bornage contradictoire avec les voisins

Fait à PONT-L'ABBE, le 13 Février 2013

ANNEXE N°1


Haie en façade de voie- Séquence linéaire à reproduire
côté rue
côté lot
séquence végétale
30,00 m
d = 0,5m
0 = 1,00m
Cornus sanguinea
Cornus mas
Deutzia x magnifica
Viburnum lantana
Ligustrum vulgare
Viburnum opulus
Callicarpa bidimen
Euonymus europaeus
Laburnum anagyroides
Abelia grandiflora
Hypericum hidcote
Calistemon laevis
Choisya ternata

ANNEXE N°2

Haie privative