

A - PRESENTATION DU LOTISSEMENT - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique au lotissement communal situé au Sud de Plonévez du Faou. 11 sera desservi depuis la rue des Frères Floch et la rue de Landeleau par une voie de liaison à créer prévue à la Carte Communale.

Ce lotissement est destiné à l'habitation.

ASSIETTE FONCIERE

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante :

Sections YB et XM, parcelle YB 242 partielle, ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par les services du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

La parcelle appartient à la Commune de Plonévez du Faou.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires, d'une part à chacun des lots, d'autre part aux voies et espaces libres.

MORCELLEMENT

Le lotissement communal est composé de :

- 15 lots en libre accession numérotés de 1 à 15 inclus.

Les lots sont destinés à la construction de maisons individuelles, à usage d'habitation, à raison d'une maison individuelle par lot.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

-Ensemble des lots = 7 531 m²

- Voirie interne = 1 099 m²

- Parking paysager = 180m²

-Espaces verts et liaisons douces = 1059 m²

TOTAL = 9 869 m²

Il est à noter que les surfaces ci-dessus sont des surfaces projets. Les surfaces définitives seront mesurées lors du bornage des lots.

Les programmes d'équipements seront conformes aux dispositions du programme des travaux d'aménagement.

OBJET DU REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement, désignée ci-dessus. Cette assiette foncière est, par ailleurs, au plan de composition du projet de lotissement.

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement sont celles du Règlement National d'Urbanisme - Carte Communale.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

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.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

Tout propriétaire d'un lot aura l'obligation de construire dans les cinq années qui suivent l'acquisition du lot.

La taille des haies intérieures sera à la charge de chaque propriétaire.

B - REGLEMENT

Article 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, *y compris les logements locatifs sociaux*¹.
- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...).

(1) *modification délibération Conseil Municipal du 08/08/2016.*

Article 2 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès aux lots sont imposés. Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de composition.

Article 3 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

- eaux usées : regard visitable en façade de lot
- eau potable : citerneau dans le lot
- téléphone et NTIC : citerneau dans le lot
- électricité : coffret en limite de lot
- eaux pluviales : rejet dans la noue ou raccordement au réseau comme indiqué au plan des réseaux gravitaires

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.

Article 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des lots sont indiquées au plan de composition.

Les surfaces graphiques des terrains sont celles indiquées respectivement au tableau joint au présent règlement et au plan de composition annexé.

Les surfaces indiquées sont des surfaces «Projet », qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot après bornage.

Le terrain, pour être constructible, devra avoir les dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les dispositions des règles des différents articles du présent règlement.

La division de lots est interdite.

La réunion de deux lots ou plus est interdite pour la réalisation d'un seul logement principal.

Article 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée dans la zone d'implantation délimitée indiquée au plan de composition.

Sont autorisées en dehors des zones d'implantation des constructions : l'implantation de terrasses couvertes non closes de maximum 12m².

Le plan de composition indique les sens de faîtages principaux obligatoires. Les lots 1 et 2 font l'objet d'une obligation d'alignement des constructions.

Les abris de jardins sont autorisés au nombre de 1 abri par lot, de 12m² maximum, implantation conformément à la zone figurant au plan de composition.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée dans la zone d'implantation délimitée indiquée au plan de composition du lotissement.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Pas de règles complémentaires.

Article 8 : EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise au sol maximum est limitée par les surfaces d'implantation des habitations.

Article 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le niveau du sol fini du RDC ne peut ni dépasser + 0,50 mètres par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction, ni être inférieur à l'altitude de constructibilité minimale imposée du plan PA 8.1.

La hauteur des constructions est limitée en trois points : l'égout de toiture, le faîtage et l'acrotère.

Dans le cas où deux niveaux sont créés sous toiture terrasse (acrotère à 6,00m), ce volume correspond à un maximum de 60 % de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction.

Egout de toiture (au nord) : 4,00 m.
Egout de toiture (au sud) : 5,00 m.
Faîtage : 8,00 m.
Faîtage toiture mono-pente : 7,00 m.
Acrotère : 3,10 m.
Acrotère, si deux niveaux : 6,00 m.
Hauteur des abris de jardin : 2,50 m maximum.

Article 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les volumes devront relever d'une réelle composition architecturale, tant au niveau des choix formels qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.

Toutes les références aux styles « néo » sont interdites.

L'architecture dite « néo » (pour néo-bretonne, néo-picarde ...) est une architecture qui relève des pastiches d'une architecture vernaculaire, d'une architecture du passé.

Cette architecture vernaculaire était parfaitement adaptée aux modes de vie, aux modes « d'habiter » d'une époque. Elle apportait des réponses aux exigences climatiques et elle était bâtie suivant des systèmes constructifs liés aux ressources naturelles disponibles et aux savoirs faire locaux. L'architecture « néo » est parfaitement obsolète au regard des enjeux environnementaux de ce siècle. Elle résulte d'avantage d'une vision romantique du passé que d'une réelle pensée progressiste. Il nous faut aujourd'hui inventer un habitat adapté à notre mode de vie contemporain, économe en énergie, bioclimatique, soucieux de la préservation des ressources naturelles et accessibles à tous.

Couleur des enduits : l'objectif est d'absorber un maximum d'énergie issue du rayonnement infra-rouge du soleil, favorisé par d'autres couleurs que le blanc.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées s'il existe un réel intérêt architectural dans le projet. Dans le cas où deux niveaux sont créés sous toiture terrasse (acrotère à 6,00 m.), ce volume correspond à un maximum de 60 % de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction.

Les toitures à une pente, ou plus, respecteront les pentes imposées par la nature des matériaux de couverture.

Un soin particulier sera apporté au traitement de la souche de cheminée : - traitement de la volumétrie en fonction du corps d'habitation - traitement de l'habillage en fonction du traitement des façades

Capteurs solaires thermiques et panneaux solaires photovoltaïques :

Les capteurs devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture ou au bâtiment en général. En aucun cas ils ne devront engendrer une impression d'effets rapportés.

Ouvertures, fenêtres, portes et lucarnes :

Tout élément faisant référence à un pastiche d'architecture de style « néo » est interdit. Ceci concerne les genres et gabarits des ouvertures de type lucarne.

Article 11 : CLOTURES

Le plan de composition indique les linéaires de haies à réaliser obligatoirement.

Haies végétales :

Sont interdits :

- les haies de conifères taillés ou non et les haies mono spécifiques car elles forment de véritables « murs » appauvrissant l'espace public et l'image champêtre recherchée du lotissement. Exemple de végétaux interdits : Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès, Laurier cerise, ...
- les végétaux à caractère trop horticole et les effets de mosaïque, les végétaux pourpre ou panaché qui s'intègrent difficilement dans un environnement naturel et créent de forts contrastes dans le paysage.

Clôtures non végétales:

Types de clôture autorisés :

- Grillage en acier à maille carrée (maille type « grillage à moutons ») sur poteaux en bois de pays, grillage et poteaux de hauteur maxi : 1,20m
- Uniquement en limites séparatives mitoyennes : clôture en bois de pays de hauteur maxi : 1,25m. Les clôtures bois garderont l'aspect naturel ou seront peintes dans des couleurs non "criardes" ou en noir.

Les murs de clôtures ne sont pas autorisés, hormis en façade des lots 1 et 2 où ils devront être réalisés en prolongement des façades bâties.

Portillons :

- Portillon exclusivement en bois de pays, portillons et poteaux de hauteur maxi : 1,20m. Les portillons garderont l'aspect naturel ou seront peints dans des couleurs non "criardes" ou en noir.

Soutènements :

Les soutènements suivants sont autorisés :

- Talus avec une pente minimale de 1/2 obligatoirement couverts de végétaux. Les bâches de paillage sont autorisées sous cette couverture végétale. Si elles sont utilisées, elles seront en paillage biodégradable à fibres naturelles.
- Murets en pierres sèches de pays ou maçonnés à joints secs avec fruit de 10% maximum. Ils auront une hauteur maximale de 0.70m par rapport au niveau fini de la voie. Au-dessus de cette dimension, le terrain devra être taluté. Des alvéoles de plantations de vivaces pourront être aménagées dans ces murs.

Article 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors des voies publiques.
Il est prévu deux places de stationnement par lot sur les enclaves privatives indiquées au plan de composition.
Ces enclaves privatives resteront obligatoirement non closes.

Article 13 : ESPACES VERTS

La philosophie des aménagements paysagers basée sur la recherche d'un caractère vert pour l'ambiance du lotissement dans l'aménagement des espaces publics doit pouvoir trouver son prolongement dans les jardins privés.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 50% par rapport à la surface du lot. Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

Les paillages seront en bâches biodégradable à fibres naturelles ou en écorces de peuplier.

Les plantations devront respecter les règles énoncées dans le code civil, à savoir :
-pour les plantations de moins de 2 mètres de haut, elles se situeront au minimum à 0.50 mètres des limites de propriété,
-pour les plantations de plus de 2 mètres de haut, elles se situeront au minimum à 2 mètres des limites de propriété.
Les bâches de plantations, si elles existent, seront organiques.

Article 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface plancher maximale par parcelle est définie comme suit :

N° Lots	Surfaces terrains		Surface plancher	
1	499	M ²	199,60	M ²
2	441	M ²	176,40	M ²
3	412	M ²	164,80	M ²
4	430	M ²	172,00	M ²
5	482	M ²	192,80	M ²
6	489	M ²	195,60	M ²
7	474	M ²	189,60	M ²
8	471	M ²	188,40	M ²
9	544	M ²	217,60	M ²
10	776	M ²	310,40	M ²
11	564	M ²	225,60	M ²
12	564	M ²	225,60	M ²
13	429	M ²	171,60	M ²
14	452	M ²	180,80	M ²
15	504	M ²	201,60	M ²

C - ANNEXES

EOLIENNES DOMESTIQUES

Elles sont interdites.