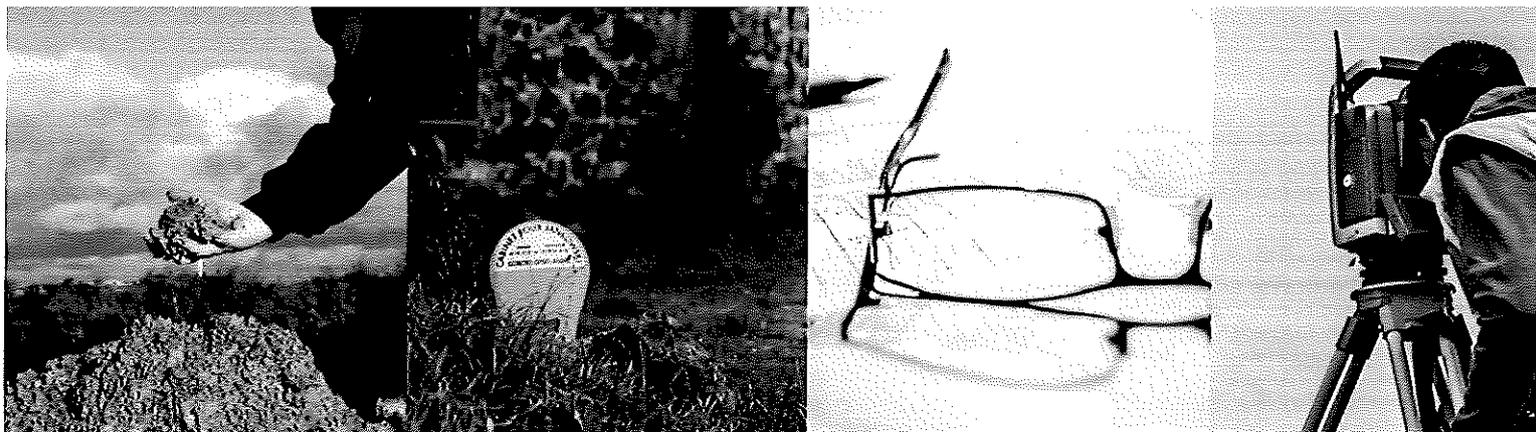


Bureau d'études

Commune de CONFORT-MEILARS Lotissement de Heol ar Vro

Mars 2022 - Dossier DZ1731



Règlement_indB (17/09/24) - Pièce PA10

Maître d'ouvrage : Commune de CONFORT-MEILARS

Roux & Jankowski

CROZON - Siège social
Elisabeth Roux 04777
1, rue du Chanoine Grall
29160 CROZON
Tél. 02 98 27 27 16
Fax. 02 98 26 24 05
rj.crozon@orange.fr

CHÂTEAULIN
Elisabeth Roux 04777
10, quai Carnot
29150 CHÂTEAULIN
Tél. 02 98 86 34 46
Fax. 02 98 86 51 81
roux.jankowski.chateaulin@orange.fr

DOUARNENEZ
Jean-Yves Kerouedan 05768
1, place Gabriel Péri
29100 DOUARNENEZ
Tél. 02 98 11 01 02
Fax. 02 98 11 01 03
rj.douarnenez@orange.fr

CARHAIX-PLOUGUER
Bruno Jankowski 04747
7, avenue du général de Gaulle
29270 CARHAIX-PLOUGUER
Tél. 02 98 93 17 51
Fax. 02 98 93 78 12
rj.carhaix@orange.fr

www.rouxjankowski-geometres.fr

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement.

Son objet est de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement :

- il concerne la réalisation du lotissement « Heol ar Vro » destiné à la création de 20 lots libres pour des constructions individuelles à usage d'habitation et 1 lot et un macrolot destinés à un bailleur social
- situé sur le territoire de la commune de Confort-Meilars
- cadastré section ZH n°377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 391, 392, 394, 395, 397, 398, 400, 401, 402, 403, 405, 407, 409 pour une superficie réelle de 19306 m².

Les numéros de cadastre précités seront annulés et remplacés par une nouvelle numérotation du Service des Impôts Fonciers, après établissement du document d'arpentage, intervenant après autorisation du projet.

Règles d'urbanisme applicables

Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement sont celles de la réglementation générale, applicables sur la commune de CONFORT-MEILARS 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.

L'assiette de ce projet se situe en zone C (zone où les constructions sont autorisées) de la carte communale de CONFORT-MEILARS, opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de la propriété de la Commune.

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

Portée du règlement

Ce règlement s'impose sur l'ensemble des parcelles issues du lotissement et est opposable aux tiers. Il s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre ce soit, tout ou partie du lotissement.

Modifications

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la réglementation en vigueur.

DIVISION DU TERRAIN

La forme et la surface des 22 lots sont définies sur le plan de composition (pièce PA4). Les contenances sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques à l'exécution des travaux. La surface exacte de chaque lot sera définie après bornage et arpentage du lotissement.

Tableau des surfaces :

Surface totale des lots	13 156 m²
Voirie	2277 m²
Stationnement	546 m²
Verger	1141 m²
Espaces verts	998 m²
Chemins piétons	1188 m²
SURFACES TOTALE	19 306 m²

REDIVISION OU REGROUPEMENT

Le regroupement et la re-division des lots libres, tels qu'ils sont définis au document graphique approuvé, sont interdits.

Dans le cas de la vente de plusieurs lots à une même personne, une construction principale, à usage d'habitation ou d'activité compatible avec l'habitat, devra être implantée sur chaque lot.

SECTION I

Dispositions générales

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement de parcs d'attraction ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou une autorisation d'occupation du sol.

Les constructions d'annexes telles que : clapiers, poulaillers, abris, remises etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites. Seules seront autorisées les annexes ayant obtenu un Permis de construire ou fait l'objet d'une déclaration de travaux autorisés.

ARTICLE 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :

- les annexes aux constructions précitées, notamment les garages, abris de jardin...
- les exhaussements et affouillements du sol liés à une autorisation
- le stationnement isolé des caravanes, sur le terrain abritant la résidence principale de l'utilisateur
- les équipements et ouvrages techniques d'intérêt général (téléphone public, réseaux d'énergie...), y compris les équipements routiers et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier ainsi que les constructions et équipements de toute nature liés aux activités nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

SECTION II

Conditions d'occupation du sol

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toutes les constructions sont desservies par une placette publique dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales en vigueur (sécurité, défense incendie, protection civile, circulation des véhicules de service, des cycles et des piétons).

Chaque lot libre n'aura qu'un seul accès automobile sur la voie interne du projet. L'emplacement de ces accès figure au plan de composition (pièce PA4).

Le macrolot pourra avoir plusieurs accès automobiles sur la voie interne du projet.

Si des déplacements d'éléments techniques (coffrets, lampadaires, busages,...) sont à prévoir dans le cadre d'une adaptation au projet architectural, les frais résultants seront à la charge du demandeur.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tous les lots seront raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable aménagé à l'intérieur de l'opération.

Electricité et téléphone

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains aménagés par le lotisseur à l'intérieur de l'opération.

Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots, à la charge de chaque propriétaire se fera également en souterrain.

Les compteurs électriques seront dans des murets techniques réalisés en limite d'espace public et à la charge de la commune.

Assainissement – Eaux usées

L'assainissement sera de type individuel. La réalisation des ouvrages nécessaires à l'épuration des eaux usées sera à la charge de chaque propriétaire.

Assainissement – Eaux pluviales

▫ Sur les lots

Les co-lotis devront assurer l'isolement hydraulique de leur lot.

Chaque lot disposera d'un ouvrage de rétention-infiltration des eaux pluviales.

La réalisation des ouvrages est à la charge de chaque acquéreur.

Les acquéreurs sont fortement encouragés à installer des cuves de récupération des eaux pluviales enterrées.

▫ Sur les espaces communs.

Le recueil des eaux sur les parties communes sera assuré par un écoulement en surface.

Les eaux seront alors recueillies et infiltrées dans des noues, bassins d'infiltration et puisard.

Ordures ménagères

Les ordures ménagères et déchets recyclables devront être déposés dans les aires de collecte aménagées à l'intérieur de l'opération.

Les déchets encombrants et autres déchets particuliers (piles, batteries,...) devront être déposés à la déchetterie.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées dans les zones constructibles figurant sur le plan de composition (pièce PA4).

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. »

Les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut pourront s'implanter en dehors de la zone constructible et respecter l'article R111-16 du code de l'urbanisme, à savoir :

« Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. ».

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées dans les zones constructibles figurant sur le plan de composition (pièce PA4).

Les annexes dont l'emprise au sol < 20 m² et dont la hauteur < 4 m au point le plus haut pourront s'implanter en dehors de la zone constructible.

Dans tous les cas, les constructions et les annexes devront respecter l'article R111-17 du code de l'urbanisme, à savoir :

« A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 9 – SURFACE DE PLANCHER

La répartition des surfaces de plancher fixée pour chaque lot est détaillée dans le tableau de répartition des lots en annexe du présent règlement.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder :

RdC + 1 niveau + combles/attique.

Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 11 mètres.

Les toits plats ne sont pas autorisés sur les volumes bâtis principaux, ils ne concerneront que les extensions et/ou volumes secondaires

Les volumes secondaires (ou extension), s'ils sont à toit terrasse, ne pourront pas être supérieurs à la hauteur de l'égout du volume principal.

Pour l'ensemble des lots, lorsque le terrain naturel est en pente, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

Ces règles ne s'appliquent pas aux paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc ... Les paraboles sont interdites en façade, non visibles de l'espace public et soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Implantation et volumes

- Les volumes devront présenter un plan rectangulaire prononcé pour le bâtiment principal, auquel peuvent venir se rajouter des volumes secondaires de façon perpendiculaire ou en continuité.
- Les mitoyennetés seront encouragées.
- Les garages en sous-sol sont interdits sur les terrains sans déclivité très prononcée.

Toitures

- Les toitures des volumes principaux seront couvertes en ardoises naturelles de schiste avec des pentes de couvertures égales et symétriques qui devront être comprises entre 40 et 45 degrés, ne débordant pas sur les pignons.
- En revanche, les volumes secondaires plus bas et beaucoup plus petits que les volumes principaux, pourront éventuellement être couverts de pentes de toitures plus faibles, en zinc pré patinés ou de toiture terrasse. Ces volumes ne dépasseront pas 25 % de la surface totale du projet, afin d'avoir 75% de la surface totale couverte à deux pans d'ardoise.
- Les débords de toit à l'égout de toiture seront limités à 25 centimètres.

- Les châssis de toiture seront encastrés dans le plan de la toiture de façon que le vitrage soit placé au plus près du nu de l'ardoise et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants extérieurs. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les baies des façades et seront de dimensions 1.15m x 1.20m ou 0.80m x 1.40m au maximum.
- Il n'y aura pas de toitures à croupes.
- Les éventuelles souches de cheminée qui seront situées en pignon, seront enduites et non pas bardées d'ardoises.
- Les conduits de cheminées en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016).

Matériaux apparents et couleurs

- Les percements des étages et des pignons devront présenter des proportions plus hautes que larges.
- Les bardages de façades et de pignons en ardoise ou en matériau synthétique sont proscrits.
- Les pignons des constructions individuelles (hors collectifs) ne dépasseront pas 8 mètres de large et en étage seront très peu percés.
- Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc.
- Les murs seront majoritairement enduits seront de ton clair, blanc ou blanc cassé ou gris perle.

Balcons et terrasses

- Les balcons en porte à faux sur volume bâti n'excéderont pas une largeur supérieure à 1,50m. Ils ne devront pas compter de poteaux porteurs.
- Les terrasses hors-sols devront être réalisées sur un volume plein (poteaux et pilotis interdits).

Abris de jardins

Les projets d'abris de jardins ne devront pas dénaturer, par leur implantation leurs aspects, la qualité des abords des constructions existantes. Les abris de jardins seront soit enduits de la même couleur que la construction, ou en bardage bois. Les matériaux de type plaque de béton, tôle ondulée, pvc ou bac acier sont interdits.

Les abris de jardins auront une surface inférieure à 30m². Leur hauteur à l'égout du toit devra être inférieure à 3,50m et leur hauteur au faitage devra être inférieure à 6,00m.

Equipements divers

- Les mouvements de terre (création de buttes artificielles) autour des constructions sont interdits.
- Les installations indispensables, susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réserves de combustibles, seront obligatoirement enterrées.
- Les compteurs et boîtiers techniques seront intégrés dans les clôtures.

Les clôtures

Avant la mise en place des éventuelles clôtures, chaque loti devra s'assurer de la bonne position des bornes de son lot.

Les talus existants seront conservés et entretenus.

Les arbres présents sur les talus seront conservés et entretenus.

Les clôtures éventuelles devront être en conformité d'aspect et de nature, tant avec la construction située sur la parcelle qu'avec le caractère dominant de l'espace public ou privé environnant, et ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Afin d'assurer une harmonie de la voie de desserte des lots, l'ensemble des clôtures sur voies seront identiques.

Clôtures sur voie et espaces publics :

Elles seront constituées par d'un grillage vert, avec potelets métalliques vert, le tout doublé d'une haie de feuillus en mélange dont le charme (n'excédant pas 1.50 m de hauteur).

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement traitées par un grillage souple noyée dans une haie (n'excédant pas 1.80m de hauteur) constituée de végétaux d'essences locales (minimum 3 essences en mélange). Les haies libres ou vives seront préférées aux haies taillées au cordeau.

Les acquéreurs seront responsables de l'entretien de la haie sur l'emprise de leur terrain et en limite de l'espace public et devront en assurer la pérennité.

Tout système d'occultation rapporté est interdit. Les éventuels pare-vue nécessaires pour garantir l'intimité ne pourront être autorisés que s'ils sont intégrés au projet de construction (volume principal).

Muret technique :

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés à des murets en moellon réalisés par la commune.

Dans tous les cas, sont formellement interdits :

- Les haies de résineux, de laurier palme
- les grillages en panneaux rigides à lames occultantes
- les éléments décoratifs en béton moulé
- les murs en briques aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, fibro,...)
- les grillages sans végétation.

Portails et portillons :

Ils doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Ils s'ouvriront obligatoirement à l'intérieur des lots.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, une aire de stationnement privative permettant le stationnement de deux véhicules sera imposée sur chaque lot.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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.

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les talus boisés seront obligatoirement conservés et entretenus.

La nature des plantations sera d'essence locale.

Les haies de résineux sont à proscrire.

ARTICLE 14 – DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Toute modification du présent règlement ou du plan d'implantation devra répondre aux conditions fixées par l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications mineures rendues nécessaires en raison d'impératifs techniques ne feront pas l'objet d'arrêtés modificatifs. Elles seront acceptées par les co-lotis sans indemnités aucunes.

ANNEXE

TABLEAU DE REPARTITION DES LOTS

LOTS	Superficie apparente en m ²	Surface de plancher maximale en m ²
1	467	300
2	613	300
3	374	300
4	660	300
5	387	300
7	469	300
10	637	300
11	463	300
12	480	300
13	596	300
14	461	300
15	562	300
16	793	300
17	724	300
18	653	300
19	682	300
20	610	300
21	625	300
22	754	300
23	559	300
24	553	300
Macrolot	1034	900
TOTAL	13156	7200