

**REGLEMENT DU LOTISSEMENT
ROUTE DE GUENGAT
29100 LE JUCH**

Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement route de Guengat sont celles du Règlement National d'Urbanisme applicables (Règles d'implantations et de volume), au moment de la délivrance des autorisations d'occuper le sol, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le présent Règlement, le cahier des charges et les documents graphiques du lotissement (cahier de recommandations architecturales, environnementales et paysagères, plan de composition)

Ce lotissement de 21 lots a pour assiette la parcelle cadastrée : Section B - N° 147 pour 16650m² environ.

Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes (abri de jardin, serre, abri bois, cf. art 11), les garages privatifs accolés ou non à l'habitation, les cuves (fuels, gaz, etc....).

Les actes de vente, de mutation ou de location des lots et des constructions faisant partie du lotissement devront se référer au présent règlement.

Les travaux devront obligatoirement démarrer dans un délai de 2 ans qui suivent la signature de l'acte de vente, faute de quoi, il s'engage à revendre le lot à la commune au prix d'acquisition, sans qu'il puisse exiger d'indemnités.

Un exemplaire de ce Règlement sera annexé à tout acte de vente, de mutation ou de location intéressant le lotissement.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES.

Sont autorisés :

Les constructions à usage unique d'habitation familiale. Le lot 8 pourra accueillir trois logements.

ARTICLE 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont exclus :

- Tous types de construction ou d'utilisation non-conforme à l'article 1 sus-visé**
- Les établissements classés soumis à autorisation**
- Les dépôts de ferrailles et carcasses de véhicules**
- L'ouverture et l'extension de carrière**
- Les terrains de campement et les terrains de stationnement de caravanes**

- Les exhaussement et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire accordé
- L'implantation de maison mobile
- Les constructions légères réalisées avec des moyens de fortune
- Le stationnement supérieur à 1 mois de caravanes, camping car autres que ceux du propriétaire
- Le stationnement des poids lourds et autocars
- Le stationnement permanent de remorques et véhicules sur les places visiteurs.

ARTICLE 3 - FORME ET CONTENANCE DES LOTS

Le plan de composition détermine 21 lots dont les contenances sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques à l'exécution des travaux.

Tableau des surfaces :

Désignation	Surface m ²
Lot 1	640 m ²
Lot 2	773 m ²
Lot 3	726 m ²
Lot 4	606 m ²
Lot 5	826 m ²
Lot 6	784 m ²
Lot 7	547 m ²
Lot 8	727 m ²
Lot 9	519 m ²
Lot 10	528 m ²
Lot 11	550 m ²
Lot 12	579 m ²
Lot 13	265 m ²
Lot 14	580 m ²
Lot 15	553 m ²
Lot 16	700 m ²
Lot 17	623 m ²
Lot 18	597 m ²
Lot 19	706 m ²
Lot 20	528 m ²
Lot 21	315 m ²
Surface totale des lots	12 672 m ²

ARTICLE 4 - REDIVISION OU REGROUPEMENT

La re-division des lots ou le regroupement de lots, tels qu'ils sont définis au document graphique approuvé, est interdite sauf dans le cas de bailleurs sociaux.

ARTICLE 5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Pas de Coefficient d'Occupation des sols.

ARTICLE 6 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé dans cette zone.

ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les compteurs seront intégrés dans un muret technique donnant sur la voie publique et réalisée en limite de parcelle privée.

a) Alimentation en eau potable

Le lotissement sera équipé d'un service complet de distribution d'eau potable et de protection contre l'incendie.

Chaque lot sera muni d'un branchement particulier conformément au programme des travaux. Les constructions devront être raccordées au branchement AEP mis en place par le lotisseur.

b) Assainissement

Chaque lot sera raccordé aux réseaux publics d'assainissement (type séparatif) en eaux usées par l'intermédiaire de boîtes de branchements implantés sur chacun d'entre eux.

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales à l'aide d'une citerne enterrée. La récupération des eaux pluviales ne se fera en aucun cas par des cuves extérieures visibles.

Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

c) réseau téléphonique

Les constructions seront raccordées au réseau téléphonique souterrain mis en place par le lotisseur sur chaque lot.

Ces raccordements obligatoirement en souterrain se feront par l'intermédiaire des coffrets implantés sur chaque lot.

Nota : même si les acquéreurs n'envisagent pas d'avoir le téléphone dans l'immédiat, il leur est recommandé de prévoir un fourreau en PVC de 41.4/45 reliant le citerneau à l'intérieur de leur habitation. Cette recommandation évitera des percements et dégradations.

d) Réseau électrique

Les constructions seront raccordées au réseau Basse tension souterrain mis en place par le lotisseur sur chaque lot.

Ces raccordements obligatoirement en souterrain se feront par l'intermédiaire des coffrets mis en place sur chaque lot.

e) réseau télévision

Sans objet

f) Réseau d'éclairage public

Un réseau d'éclairage public sera également mis en place par le lotisseur conformément au plan des travaux.

g) Ordures ménagères

Les ordures ménagères seront collectées aux points de collecte définis sur le plan de composition.

h) Autres technologies

Un deuxième fourreau sera mis en attente dans le citerneau afin de favoriser la pose de fibres optiques ou autres.

ARTICLE 8 - ACCES

Chaque lot ne pourra avoir qu'un seul accès automobile sur la voie publique excepté le lot n°8. Ils devront se conformer au cahier de recommandations architecturales, environnementales et paysagères. (hauteur du portail, teinte...).

L'emplacement de cet accès figure au plan de composition. Il pourra toutefois être adapté en fonction du projet architectural, à la condition que cet emplacement ne porte préjudice ni à la sécurité des piétons, ni à la circulation des véhicules ni à l'aménagement général, ni aux contraintes techniques et réglementaires du lotissement (accessibilité handicapé, éclairage).

Si des déplacements d'éléments techniques (coffrets, lampadaire, busage, etc...) sont à prévoir dans le cadre d'une adaptation au projet architectural, les frais résultants seront à la charge du demandeur ainsi que les frais d'étude de conformité réglementaire et retards de chantier éventuels.

ARTICLE 9 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Les superficies et formes des terrains sont celles indiquées au plan de composition annexé au présent dossier. Les superficies indiquées sont des surfaces « projet » approchées, elles seront définitives et précisées après le bornage du lotissement et l'établissement des plans de vente. Les modifications en résultant ne seraient en aucun cas considérées comme des modifications du présent dossier de lotissement et des pièces le constituant.

ARTICLE 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions devront s'implanter dans les zones aedificandi telles qu'indiquées sur le plan de composition. Les lots 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20 ont une contrainte d'alignement dès lors que la construction entre dans l'emprise des 5 mètres par rapport à la voie publique. Cette adaptation au site et à sa topographie s'impose par l'application de règle d'accessibilité à la parcelle, au bâtiment ainsi qu'à la volonté de faciliter l'ensoleillement (protection des ombres portées), le traitement à la parcelle des eaux pluviales (ex Lot n° 1, lot n°10).

ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter dans les zones aedificandi telles qu'indiquées sur le plan de composition. Les lots 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20 ont une contrainte d'alignement dès lors que la construction entre dans l'emprise des 5 mètres par rapport à la voie publique. Il est demandé de respecter le droit au soleil des parcelles voisines (3/4 ensoleillement annuel préservé au RDC, totalité à l'étage).

Il est impératif de consulter au préalable les permis accordés. Dans le cas d'une construction en limite séparative, le 2^{ème} constructeur s'adaptera au gabarit de la 1^{ère} construction. Sera appelée

1^{ère} construction, celle dont le dépôt de permis de construire aura été effectué et/ou accordé antérieurement.

Les garages accolés au volume principal pourront être implantés en limite de propriété dans la limite des zones aedificandi. Dans ce cas, l'entrée du garage sera située en alignement ou à 5 m de la voirie.

Pour faciliter l'instruction des permis, en limite de propriété, la règle est l'application du RNU ART R111-16 à 19.

ARTICLE 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il ne sera acceptée qu'une seule construction principale par lot à l'exception du lot n° 8 réservé à la construction de trois logements sociaux par un bailleur social.

ARTICLE 13- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

le relevé topographique avant après construction est nécessaire au constructeur, la hauteur maximale des constructions, mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

Toiture à 2 pans (> 40°)

Hauteur à l'égout du toit	Hauteur au faîtage corps principal	Hauteur au faîtage corps secondaire
3,80 m	7,50 m	0,50 m plus bas que le corps principal

Toiture cintrée (arc surbaissé, plein cintre, bombé ou segmentaire)

Hauteur au point le plus haut du corps principal	Hauteur au point le plus haut que le corps secondaire
6,5 m	3,6 m

Acrotère, toiture terrasse et faible pente (< 40°, faitage de monopente)

Hauteur maxi sur le corps principal	Hauteur maxi sur le corps secondaire
5,50m	<3,70 m

Dans le cadre d'une toiture végétalisée (compris 0.40 cm de terre) quelle que soit sa pente, ces valeurs peuvent être majorée jusqu'à 0.70m.

Pour le lot 8 (3logts collectifs) les règles de hauteur sont pour du double pente : faîtage 8.5m et 6m à l'égout.

Règles particulières :

Compte tenu de la nature du sol (argileux et nappe phréatique proche), une étude de sol est fortement recommandée afin de dimensionner au mieux les fondations et de se prémunir de dégâts structurels ultérieurs.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, le niveau de référence sera la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 15 mètres, au droit des façades.

Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc....

Les caves, créées sous la construction sans dépasser le niveau naturel du terrain seront autorisées si le terrain naturel le justifie en prenant en compte la composition du terrain.

ARTICLE 14 - CONSTRUCTIONS ANNEXES - CONSTRUCTIONS COUVERTES LEGERES

Constructions annexes (séparées de l'habitation principale) :

Il s'agit d'installations réversibles, sans dalle ciment ou béton. Ils seront toujours traités en monopente. La pose sur un lit de gravier ou « surélevée » sur longrines préfabriquées est possible.

Un seul abri de jardin est autorisé (couvert avec structure poteaux/poutre) et/ou abri de bois d'une surface hors oeuvre brute maxi de 12m², d'une hauteur maximale de 2,65 mètres au faîtage, pourront être implantés en dehors des zones aedificandi à l'exception de la zone nord de la parcelle.

Leur implantation se fera obligatoirement au sud afin de limiter les nuisances par rapport aux vues extérieures, côté opposé à la voirie. Ils ne peuvent être implantés dans les servitudes d'entretien et de passage.

Les dalles béton pour ces abris ne sont pas autorisés.

Les aménagements de loisirs (salon ouvert cf. cahier de recommandations p13) d'une surface hors oeuvre brute de 12m² (terrasses couvertes), d'une hauteur maximale de 2,65 mètres à l'acrotère ou au faîtage, pourront être implantés en dehors des zones aedificandi à l'exception de la zone nord de la parcelle. Leur implantation se fera obligatoirement au sud afin de limiter les nuisances par rapport aux vues extérieures. Ils ne peuvent être implantés dans les servitudes d'entretien et de passage.

Les dalles béton pour ces abris ne sont pas autorisés.

La fermeture de ces aménagements de loisirs en « serre veranda » sera impossible même ultérieurement.

Les constructions des garages et appentis, devront faire au même titre que la construction principale, l'objet d'une autorisation réglementaire et respecter les mêmes règles d'urbanisme et d'architecture.

ARTICLE 15 - CLOTURES

Clôtures parallèles aux courbes de niveaux

Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée soit par un muret fondé et drainé, soit par une haie (cf. cahier de recommandations)

Les murets seront d'une hauteur de 1 m maximum.

Ils seront soit en enduit de la couleur de la construction principale, soit en pierres du pays.

Il est possible de doubler ce muret «fini» par de la végétation.

Pour le cas des maisons bardées majoritairement de bois (muret en pierre souhaitable ou haies basse en troisième choix, teinté blanc cassé.)

Les murets seront constitués de moellons de pays. Les pierres de taille sont de préférence à éviter. Un appareillage horizontal est recommandé.

Clôtures perpendiculaires aux courbes de niveaux

La clôture sera constituée par une haie en feuille caduque, doublée ou non par un grillage d'une hauteur maximum de 1,20m, constituée comme indiqué au cahier de recommandations. Sur rue, des murets peuvent être envisagés avec la même cohérence de teinte que pour les clôtures parallèles aux courbes de niveaux.

Pour le cas des maisons bardées majoritairement de bois (muret en pierre souhaitable ou haies basse en troisième choix, teinté blanc cassé.)

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures séparatives pourront être constituées par :

- un mur enduit ou en pierre fondé et drainé (à éviter) 1m ht maxi
- une haie éventuellement doublée d'un grillage, constituée de la même manière que les haies sur voie.

La hauteur est limitée à 1,20m.

Une haie implantée en limite séparative et commune à deux lots pourra être envisagée.

Les talus font office de clôture et seront plantés d'une végétation arbustive d'essence locale (noisetiers, charme,...). L'entretien et la pérennité des plantations sont à la charge des propriétaires.

Les clôtures en limite de voiries publiques ou privées :

Dans le cas d'implantation de la construction en limite d'emprise publique, le muret de clôture sera construit dans le prolongement de la construction.

Portails et portillons :

La hauteur maximale sera de 1,50 mètre. Ils s'ouvriront obligatoirement à l'intérieur des lots. La teinte utilisée se rapprochera des tons utilisés sur le volume d'habitation dans le cas de bardage naturel, un portail en bois naturel peut être envisagé.

ARTICLE 16 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions s'inscriront dans le respect des règles édictées dans le cahier de recommandations architecturales, environnementales et paysagères du lotissement.

Le caractère architectural :

Aucun style d'architecture n'est imposé ; toutefois, les constructions régionales autres que celles s'inspirant de l'architecture traditionnelle bretonne sont interdites.

La présentation d'un pavillon à 4 croupes ne peut prétendre à une construction de type contemporain. L'aspect contemporain de la construction doit s'exprimer à travers les matériaux,

leur utilisation et leur mise en oeuvre et la qualité évidente des proportions de toutes les façades.

Les matériaux de couverture :

Les couvertures des toitures en pentes des bâtiment principal et des bâtiments qui lui sont rattachés seront en ardoises naturelles, zinc ou en cuivre. Les toitures membranes non souhaitées seront minoritaires, sur les bâtiments secondaires (ex garage).

Il est recommandé de végétaliser les toitures-terrasses non-accessibles ou à faible pente dans un souci de confort thermique accru et d'intégration.

Les toitures-terrasses devront être au moins gravillonnées.

D'autres matériaux sont possibles sous réserve d'une capacité à s'inscrire dans l'ambiance urbaine et paysagère du quartier.

Les matériaux de façades :

Les façades seront traitées en enduit ou en bois naturel sans lasure ni vernis.

Les parements extérieurs en clin (bois ou ciment) sont autorisés dans la mesure où l'isolation est faite par l'extérieur.

Les couleurs et matériaux :

Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et le choix des matériaux.

Les équipements divers :

Si des cuves (fuel, etc...) sont nécessaires, elles devront être ou être intégrées à l'architecture. Seules les cuves de gaz liquéfié pourront être aériennes impérativement cachées par un masque végétal adéquat. Elles devront figurer au permis de construire.

Dans tous les cas, la cuve doit pouvoir supporter à vide les remontées éventuelles de nappe phréatique.

Les boîtes aux lettres, les compteurs et boîtiers techniques seront intégrés dans les murets.

Volumétrie (bâtiments principaux) :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Le sens du faîtage principal des toitures devra être implanté conformément au plan de composition lorsqu'il est indiqué.

Les garages pourront être intégrés au volume principal de la construction ou accolés.

L'architecte conseil du lotissement pourra imposer des dispositions particulières, pour harmoniser les hauteurs des bâtiments mitoyens et les pentes de toiture et ce au fur et à mesure de l'avancement du lotissement. Toutefois celui-ci ne se substituera pas au rôle de conception du maître d'œuvre quelque soit sa qualité.

Les abris de jardin et aménagements de loisirs :

Un seul abris de jardin «isolés» est autorisés dans la mesure où ils sont d'une architecture discrète, en bois teinté noir ou gris. Il s'agit d'installations réversibles, sans dalle ciment ou béton. Ils seront toujours traités en monopente.

ARTICLE 17- AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules à l'intérieur de chaque lot sera prévu à raison de 2 emplacements minimum par logement.

Les lots 8, 9, 11, 14, 16, 17, 18, 19, 21 seront munis d'un puisard EP à la charge de l'acquéreur réalisé sous les 2 places de parking privatives. Ces 2 places ne devront pas être modifiées dans leur structure.

ARTICLE 18 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE, DECLARATION PREALABLE

L'ensemble des éléments relatés dans ce Règlement devra être clairement exprimé dans la demande de permis de construire.

Les demandes de permis de construire devront être validées par l'architecte conseil retenu par la commune de Le Juch.

Les DP ne sont pas soumis à l'accord de l'architecte conseil mais doivent répondre au présent règlement.

ARTICLE 19 - PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES

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.

La nature des plantations sera d'essence locale et se conformer au cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales.

Les haies de résineux sont à proscrire.