

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE DE SAINT-GUYOMARD

Lieu-Dit « Les Touches »
PA 6 Lots

DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

REGLEMENT



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe en complément du PLU en vigueur les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif de parcelle ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives.

Le terrain est classé en zone 1Aua du PLU de la commune de Saint-Guyomard en vigueur le jour du dépôt du dossier de PA.

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de Saint-Guyomard, lieu-dit « Les Touches » au Nord du Bourg.

L'ensemble du terrain est loti sur une partie de la parcelle cadastrés Section ZB n°429 avant bornage et régularisation cadastrale pour une superficie de **3120 m² (Avant bornage)**.

Le lotissement prend le nom de « **Le Clos des Touches** »

Il est composé de : **6 lots**.

Le lotissement est réalisé en **une tranche unique** de 6 lots.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS.

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

L'exercice d'une activité professionnelle libérale compatible avec l'habitat sera autorisé, sous réserve que les capacités nécessaires de stationnement soient prévues à l'intérieur du lot.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

La réunion de deux lots n'est pas autorisée dans le lotissement.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune disposition complémentaire au P.L.U

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Le lotissement sera desservi par une voie structurante interne à créer et accessible depuis la parcelle communale ZB n°19 située à l'Est de l'aménagement.

Les lots seront directement desservis à partir de cette voie structurante.

La position des enclaves privatives de chaque lot est définie par le plan de composition et les plans de vente des lots sans que celles-ci ne soient définitives.

En cas de changement de position lors du dépôt du permis de construire, les déplacements des différents réseaux mise en place par le lotisseur seront à la charge exclusive des acquéreurs sans que le lotisseur y participe.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

4.1 – Alimentation en eau potable

Chaque lot du lotissement sera alimenté par tuyau d'alimentation raccordé à un compteur individuel situé dans un citerneau individuel situé en façade de chaque lot.

4.2 – Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

Le raccordement des 6 lots se fera par pompe de relevage individuelle raccordée sur un tuyau PEHD supportant la pression installé par le lotisseur et mis en attente en façade de chaque lot.

4.2.2 Eaux pluviales

Afin de s'inscrire dans une démarche environnementale et d'économiser les ressources et de permettre la gestion des eaux de toitures des futures constructions, chaque acquéreur devra installer une citerne de récupération d'eaux de toitures et un puisard pour infiltrer dans le sol.

Les eaux des cuves pourront être utilisées pour l'arrosage ou autres usages domestiques.

Les eaux pluviales de voiries seront dirigées dans des noues drainantes situées le long de la voie créée et dimensionnées de façon à permettre une temporisation avant rejet sur le terrain naturel situé au Nord de l'opération.

4.3 - Réseaux divers

Les branchements individuels sur les réseaux collectifs d'alimentation électrique et de téléphone, doivent être effectués par des canalisations souterraines.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture éventuelle ;
- de leur déplacement, le cas échéant, auquel cas ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.
-

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUITIBLES

Sans objet

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales devront être implantées dans les zones dites "constructibles" figurant au plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales devront être implantées dans les zones dites "constructibles" du plan de composition.

Les dépendances, terrasses, etc... pourront être implantées en dehors des zones dites « constructibles ». Elles pourront être implantées en limites séparatives.

Les piscines pourront être implantées en dehors des zones dites « constructibles » tout en respectant une distance de 2m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition complémentaire au P.L.U

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal est fixé à 70% applicable sur chaque lot.
Un coefficient de pleine terre minimal est fixé à 20%.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des futures constructions ne pourra excéder :

- 11 m au faîtage ou point le plus haut
- 6.00 m à l'acrotère
- 7.00 m à l'égout de toiture au point le plus haut du plan vertical de la façade

Pour toutes les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être conservées ou entretenues.

- En limites séparatives : La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2 mètres. Les clôtures de type suivant sont interdites : parpaings apparents, plaques de béton ajourées ou non d'une hauteur supérieure à 0,50 mètre, tôle métallique.
- Sur voie : Les clôtures de type suivant sont interdites : toutes les plaques de béton, les parpaings apparents, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les murets d'une hauteur inférieure à 0,50 m et supérieure à 1,80 m, murs enduits ciments non peints, les grillages sans soubassement, à moins qu'ils soient doublés d'une haie végétale, les panneaux de bois pleins.

Toitures :

Les constructions présenteront soit des toitures à pentes dites traditionnelles, soit des toitures terrasses ou à faibles pentes, soit une combinaison des deux.

Dans le cas de toitures traditionnelles, la couverture devra respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale avec les noyaux historiques de la commune. L'aspect « ardoise naturelle » sera ainsi le plus souvent à privilégier.

Dans le cas de toiture terrasses ou à faibles pentes, la végétalisation sera privilégiée et les matériaux de couverture devront en tout cas présenter un aspect compatible avec leur perceptibilité.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et superstructures tels que : cheminées, sorties de ventilation, locaux techniques, etc...

Antennes et paraboles :

- Les antennes paraboliques doivent, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent...
- Antennes : les antennes d'émission ou de réception (radios, télévisions, radiostéléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible être visibles depuis l'espace public.
- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait de 1 mètre par rapport au plan vertical des façades.

Capteurs solaires :

La mise en œuvre de capteurs solaires ou de toute technicité de captage solaire sera autorisée sur l'ensemble du lotissement. Ils devront s'intégrer à la construction projetée. En aucun cas, leur présence ne devra entraîner de nuisances esthétiques.

Système de chauffage individuel :

Les groupes de ventilation de chauffage ou climatisation individuel seront autorisés sur l'ensemble du lotissement. Ils devront s'intégrer à la construction projetée. En aucun cas, leur présence ne devra entraîner de nuisances esthétiques et sonores vis-à-vis de voisins.

ARTICLE 12 - REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

13.1 Stationnement Privatif

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions sera assuré en dehors de voies publiques. Il sera au nombre de deux places minimums par lots hors construction.

ARTICLE 13 – GESTION DES ORDURES MENAGERES

Les ordures ménagères seront déposées dans les bacs prévus à cet effet sur la commune et ne devront en aucun cas être déposées sur la voie de desserte du lotissement.

ARTICLE 14 – SURFACE PLANCHER

La surface plancher constructible sera de 2100 m² détaillée comme suit :

N° du lot	Surface de plancher
1	350 m ²
2	350 m ²
3	350 m ²
4	350 m ²
5	350 m ²
6	350 m ²