

L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT DEVRA ETRE CLAIEMENT EXPRIME DANS LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE.

Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement sont celles du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le présent règlement et les documents graphiques du lotissement.

Les divisions parcellaires et les constructions devront se conformer :

- Au Code de l'Urbanisme,
- Au PLU en vigueur sur la Commune de Saint Pol de Léon (Zonage 1AUc).
- Complétés par les dispositions du **règlement du lotissement** ci-après indiquées.

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 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.
- Les nouvelles installations classées.
- L'ouverture ou l'extension de carrières.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol.
- Les garages et annexes, à l'exception de ceux qui sont liés à une habitation existante, édifiés en continuité ou à proximité immédiate de celle-ci. Cette disposition de s'applique pas aux garages collectifs.
- Le stationnement isolé des caravanes quel que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, sans excéder 2 caravanes.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à cette obligation par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'urbanisme a identifié, en application du II-2° de l'article L.123-1-5, comme

présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Dispositions applicables

- Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
- Les lotissements à usage d'habitat et activités compatibles avec celui-ci.
- Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
- Les activités affectées à des activités artisanales, industrielles et d'entrepôts compatibles avec l'habitat.
- Les aires de stationnement.

Article 3 : Accès au lot

L'emplacement de cet accès est indiqué au plan de composition mais non obligatoire. L'accès définitif sera déterminé en accord avec les services municipaux lors de l'instruction du permis de construire. Cependant, toute modification ne devra pas remettre en cause l'aménagement des voies ou des réseaux et sera à la charge de l'acquéreur.

Article 4 : Eaux Usées - Eaux pluviales – Réseaux divers et ordures ménagères

Le lotissement sera desservi par les réseaux suivants :

- Eaux potables,
- Eaux usées,
- Réseau téléphonique,
- Electricité,
- Gaz.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Un massif d'infiltration des eaux pluviales sera créé par et à la charge de l'acquéreur du lot.

Seules les structures mises en place sur les lots 9 à 14, 23, 28 et 29 nécessiteront la pose d'une « surverse » vers le collecteur posé sous chaussée par le lotisseur.

Les lots 1 à 6 et 19 seront grevés d'une servitude de passage canalisations.

Toute construction nouvelle doit prévoir à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs individuels destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Ils seront présentés le jour de la collecte aux points de collectes à créer le long de la future voie interne de desserte des lots.

Ces emplacements seront déterminés par les services compétents de Haut Léon communauté.

Murets techniques :

Des murets techniques en parpaings devront être réalisés par les acquéreurs de lots. Ils permettront d'encastrent les coffrets de branchement électrique.

Hauteur = 1,20 m, Longueur = 2.00 m, Largeur = 0,40 m

Pour des raisons techniques (taille des coffrets électriques par exemple), les dimensions de ces murets pourraient être modifiées.

Ces murets devront être enduits par les acquéreurs de lots.

Ils seront soit :

- De la même couleur que le bâti principal.
- En harmonie avec l'environnement existant, en cas de construction d'une maison bois.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Le sens du corps principal de la future construction devra être parallèle ou perpendiculaire à la double flèche bleue représentée sur chaque lot au plan de composition.

Règle spécifique d'implantation des lots dont l'accès se fera par le côté Nord ou Est.

Les 2/3 de la façade du volume total de la construction doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres maximum de la limite de l'emprise des voies et places, à créer au sein du lotissement.

Règle spécifique d'implantation lots dont l'accès se fera par le côté Sud ou Ouest.

Afin de préserver un espace d'agrément au sud ou à l'ouest des parcelles, un recul différent, compris entre 10 et 20 m maximum, est imposé.

Pour les lots 14 à 17, ce recul sera compris entre 8 et 15 mètres maximum.

L'ensemble des règles ci-dessus ne concerne pas les lots 8 bis, 11 et 24 Bis.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tous points des constructions doivent être implantés en retrait ou sur limites séparatives. Si tous les points de la construction ne s'implante pas en limite séparative, leur distance avec cette limite doit être au moins de 3 mètres.

Les annexes indépendantes (type abri de jardin, abri bois, clapier...) inférieures ou égales à 15 m² de surface de plancher ou d'emprise ou sol, ne seront pas soumises à la règle ci-dessus. Elles devront cependant être implantées en arrière-plan principale et/ou le moins visible de l'espace public.

A titre exceptionnel, des règles différentes peuvent être imposées ou autorisées pour des considérations d'ordre technique ou architectural, et notamment :

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes ;

- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Les annexes indépendantes (type abri de jardin, abri bois, clapier...) inférieures ou égales à 15 m² de surface de plancher ou d'emprise ou sol, ne seront pas soumises aux règles ci-dessus. Elles devront cependant être implantées en arrière-plan de la construction principale et/ou le moins visible de l'espace public

Article 7 : Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article 8 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70% de l'assiette foncière de l'opération.

Article 9 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

Toiture deux pentes		Toiture terrasse	Autres toitures
Aplomb des façades	Faîtage		
4m50	9m00	7m00	7m50

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit de chacune des façades, sera prise en considération comme référence.

Article 10 : Aspects extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rythme des façades

14 mètres de façade maximum ou composition architecturale par tranche de 14 mètres.

Clôture sur voies et bordure des cheminements doux

En règle générale, la hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,60 mètre.

Sont interdits :

- les plaques de béton préfabriqué,
- les murs en parpaing non enduits,
- toutes les clôtures non perméables à la vue d'une hauteur supérieure à 1 mètre, en dehors des murs en pierre,
- les grillages non accompagnés de végétation implantée en premier plan côté voie.

Clôture sur limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Sont interdits :

- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriqué.

Article 11 : Stationnement privé

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il sera prévu deux places par logement minimum.

Ces emplacements devront figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

L'aménagement de ces emplacements sera à la charge de l'acquéreur (Terrassement, empiérement, enrobé, sablage, pavés, dalles-gazon ...).

L'entretien de cette zone de stationnement incombera à l'acquéreur du lot.

Article 12 : Les espaces libres et plantations

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

La surface d'espaces verts (espace végétalisé, planté en pelouse ou arbres de haute tige) est fixée à 20% minimum de la surface du lot.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui y seront plantées.

Article 13 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Article 14 : Contenance des lots :

Numéro de lot	Surfaces
1	531 m ²
2	400 m ²
3	400 m ²
4	500 m ²
5	534 m ²
6	467 m ²
7	450 m ²
8	300 m ²
8 Bis	405 m ²
9	380 m ²
10	700 m ²
11	400 m ²
12	600 m ²
13	650 m ²
14	491 m ²
15	361 m ²
16	360 m ²
17	376 m ²
18	433 m ²
19	502 m ²
20	471 m ²
21	331 m ²
22	554 m ²
23	484 m ²
24	379 m ²
24 Bis	300 m ²
25	433 m ²
26	429 m ²
27	415 m ²
28	415 m ²
29	587 m ²
Surface des lots	14 038 m²
Espaces communs	2 345 m ²
Total	16 383 m²

NOTA : Les cotes et surfaces sont approximatives, elles seront définitives après bornage.

Article 15 : Surface de Plancher

Numéro de lot	Surface de plancher
1	300 m ²
2	300 m ²
3	300 m ²
4	300 m ²
5	300 m ²
6	300 m ²
7	300 m ²
8	300 m ²
8 Bis	300 m ²
9	300 m ²
10	300 m ²
11	300 m ²
12	300 m ²
13	300 m ²
14	300 m ²
15	300 m ²
16	300 m ²
17	300 m ²
18	300 m ²
19	300 m ²
20	300 m ²
21	300 m ²
22	300 m ²
23	300 m ²
24	300 m ²
24 Bis	300 m ²
25	300 m ²
26	300 m ²
27	300 m ²
28	300 m ²
29	300 m ²
Surface de Plancher totale	9 300 m²