

**Maître d'Oeuvre :**



**ECO-LOTISSEMENT  
COMMUNAL**  
à  
29190 SAINT-RIVOAL

**Maître d'Ouvrage :**

**La Commune de  
SAINT-RIVOAL**

**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER  
OCTOBRE 2009**

**PA10. REGLEMENT DU LOTISSEMENT**



**Atelier TROIS - ARCHITECTES**  
31, Avenue Charles de Gaulle 29270 CARHAIX-PLOUGUER  
Tél. 02 98 93 03 21 - fax. 02 98 99 14 72  
mail. [carlach-archi@wanadoo.fr](mailto:carlach-archi@wanadoo.fr)

# **SOMMAIRE**

## **INTRODUCTION**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

- 1.1. Occupations et Utilisations des sols admises**
- 1.2. Occupations et Utilisations des sols interdites**
- 1.3. Forme et Contenance des Lots**
- 1.4. Coefficient d'Occupation du Sol**
- 1.5. Redivision ou Regroupement**

## **CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

- 2.1. Desserte par les Réseaux**
- 2.2. Accès et Voirie**
- 2.3. Implantation des Constructions**
  - par rapport aux limites séparatives
  - par rapport aux voies publiques
  - sur une même propriété
- 2.4. Hauteur des Constructions**
- 2.5. Aspect extérieur et Orientation des Habitations & Constructions Annexes**
- 2.6. Clôtures**
- 2.7. Aire de Stationnement & Accès à la Propriété**
- 2.8. Espaces libres et Plantations**

## **DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

## **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT**

## INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à la division de la propriété de la commune de SAINT-RIVOAL.

L'ensemble du terrain loti est cadastré SECTION B, parcelles n° 462 & 464.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Il est opposable sous réserve du droit des tiers, des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de SAINT-RIVOAL.

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

Ce document permet de réglementer le droit du sol dans le cadre particulier d'un lotissement **à forte préoccupation environnementale** et s'attache à des dispositions allant dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les opérations d'urbanisme.

Le présent lotissement est composé de 7 lots privatifs, avec une superficie variant entre 535m<sup>2</sup> et 741m<sup>2</sup> destinés à recevoir des constructions à usage d'habitations ou liées à l'exercice de professions libérales ; d'espaces à usage public : espaces verts communs récréatifs, serre commune mutualisée, aire de compostage, voirie et aires de stationnement.

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

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **1.1. Occupations et Utilisations des sols admises**

Le lotissement est destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec cet habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation principale, garage, annexe et abri de jardin.

Dans tous les cas, les dépendances admises :

- . devront obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie,
- . ne pourront pas être d'une surface au sol supérieure à 25m<sup>2</sup>, (Les dépendances de type « abri de jardin » ne pourront toutefois pas avoir une surface d'emprise au sol supérieure à 10m<sup>2</sup>).
- . ne pourront pas être construites avant l'habitation principale.

### **1.2. Occupations et Utilisations des sols interdites**

Sont interdits les types d'occupation suivants :

- . les établissements classés soumis à autorisation et à déclaration préalable figurant sur la liste annexée à l'arrêté ministériel du 20 juillet 1949,
- . les installations agricoles,
- . les aires de stockage quelles qu'elles soient,
- . l'ouverture et l'extension de carrière,
- . l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées,
- . les terrains de campement et les terrains de stationnement de caravanes,
- . le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à deux mois sauf dans les bâtiments et remises, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- . le stationnement des poids lourds et autocars,
- . les dépendances construites avant l'habitation principale,
- . les garages en sous-sol,
- . les sous-sols accessibles depuis l'extérieur,
- . les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou une autorisation d'occupation de sol,
- . les discothèques et bars de nuit,
- . les constructions d'annexes telles que : clapiers, poulaillers, chenils...réalisées avec des moyens de fortune. Seules seront autorisées les annexes ayant obtenu un Permis de Construire ou fait l'objet d'une déclaration de travaux autorisés.

### **Occupations et Utilisations des sols soumises à Conditions Spéciales**

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication).

Les affouillements et exhaussements de sol liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur et à la gestion des eaux pluviales.

### 1.3. Forme et Contenance des Lots

La forme et la surface des 7 lots sont définies sur le plan de composition. (ci-joint)  
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.

<b>Désignation</b>	<b>Surfaces (m<sup>2</sup>)</b>
Lot 1	599m <sup>2</sup>
Lot 2	535m <sup>2</sup>
Lot 3	741m <sup>2</sup>
Lot 4	589m <sup>2</sup>
Lot 5	715m <sup>2</sup>
Lot 6	634m <sup>2</sup>
Lot 7	650m <sup>2</sup>
<b>Surface Totale des Lots</b>	<b>4463m<sup>2</sup></b>
<b>Voirie</b>	661m <sup>2</sup>
<b>Espaces verts</b>	520m <sup>2</sup>
<b>Stationnement</b>	108m <sup>2</sup>
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>5752m<sup>2</sup></b>

### 1.4. Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation des sols est de 0.4 par Lot.

### 1.5. Re-division ou Regroupement

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

La vente de plusieurs lots à une même personne ne le dispensera pas du respect des implantations à raison d'une construction principale, à usage d'habitation ou d'activité compatible avec l'habitat, par lot. Chaque construction devra posséder ses propres murs porteurs.

# CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

## 2.1. Desserte par les Réseaux

### Eau potable :

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

### Eaux usées :

Le réseau d'eaux usées sera mis en place avec un regard de branchement en limite de chaque lot sur le domaine privé. Les acquéreurs seront tenus de s'y raccorder.

### Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales des toitures et autres surfaces imperméabilisées des lots seront collectées et infiltrées au sein de chaque terrain par un système d'infiltration autorisé par la D.D.A.S.S. Le choix de la filière ainsi que le dimensionnement sont à déterminer en fonction de la nature du sol. 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. Le trop-plein devra être raccordé au système d'infiltration décrit ci-dessus.

- Les eaux pluviales de la voirie seront collectées via un système de noues plantées, aménagées en bordure de la voirie puis infiltrées.

### Electricité et Téléphone :

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains aménagés par le lotisseur. Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots, à la charge de chaque propriétaire se fera également en souterrain. Le branchement électrique sera réalisé à partir des coffrets laissés en limite de lots, ces compteurs pourront être intégrés dans des murets techniques réalisés en limite d'espace public et à la charge des acquéreurs. Le branchement téléphonique sera réalisé à partir des citerneaux dans le domaine privé.

### Ordures ménagères :

L'apport volontaire est le mode de stockage des déchets en vigueur sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Yeun Elez. Les déchets recyclables seront déposés dans le coin de collecte le plus proche. Les déchets ménagers seront stockés dans le point de collecte aménagé à l'entrée du projet. Une aire de compostage est prévue dans l'espace vert collectif à proximité des serres collectives.

## 2.2. Accès et Voirie

Chaque terrain ne pourra avoir qu'un seul accès automobile sur la voie publique.

L'emplacement de cet accès figure au plan de composition.

L'accès au lot est exclusivement déterminé par une enclave privative « non close » en façade de voie, de dimensions 5 par 5 mètres.

Il pourra toutefois être modifié, en accord avec les Services Techniques Municipaux, 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 du lotissement.

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.

## **2.3. Implantation des Constructions**

### **- par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales, leurs extensions et les autres constructions d'une emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup> devront être implantées dans les zones constructibles fixées au plan d'implantation.

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Elles devront respecter l'article R111-18 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 3 mètres. »

### **- par rapport aux voies publiques**

Les constructions principales, leurs extensions et les autres constructions d'une emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup> devront être implantées dans les zones constructibles fixées au plan d'implantation.

### **- sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des constructions existantes et à créer, ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Les constructions principales doivent être implantées dans les zones constructibles indiquées au plan d'implantation tout en veillant à favoriser l'ensoleillement des bâtiments et l'utilisation de dispositifs de captation solaire.

Les abris de jardin pourront être implantés en dehors des zones constructibles, mais ne pourront toutefois pas avoir une surface d'emprise au sol supérieure à 10m<sup>2</sup> et ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur.

## 2.4. Hauteur des Constructions

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

- sablière : 6.00m
- acrotère (toiture terrasse) et autres toitures : 7.00m
- faîtage : 9.00m.

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

## 2.5. Aspect extérieur et Orientation des constructions

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions, quelle qu'en soit la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obtention du Permis de Construire.

### - Aspect extérieur

Tout projet de construction doit présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration au site et à l'environnement, en tenant compte des singularités physiques et naturelles du site sur lequel il s'inscrit.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

L'unité architecturale sera recherchée sur un même terrain.

Les volumes et les matériaux seront choisis de façon à réduire les consommations d'énergie et l'impact visuel.

### Permis de construire :

Les avant-projets devront être visés préalablement au dépôt de la Demande de Permis de Construire, par :

l'ATELIER TROIS-ARCHITECTES  
31, avenue Charles de GAULLE  
29270 CARHAIX-PLOUGUER  
Tel. 02 98 93 03 21  
Fax. 02 98 99 14 72  
Mail. [carlach-archi@wanadoo.fr](mailto:carlach-archi@wanadoo.fr)

Chaque concepteur devra apporter au moyen du volet paysager du Permis de Construire, l'explication des efforts et les qualités de l'intégration au site.

### Caractère architectural :

Aucun style d'architecture n'est imposé :

. les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle devront tenir compte de la simplicité des volumes, des proportions harmonieuses...

. les constructions faisant référence à une architecture contemporaine devront répondre à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture...

L'association de volumes contemporains à des volumes traditionnels peut être envisagée.

### Volumes :

Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 30 cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux.

### Ouvertures :

Les menuiseries en PVC sont à proscrire (pour des raisons environnementales et d'aspect). L'emploi du bois, du mixte bois-aluminium est conseillé. Les teintes foncées seront préférées aux menuiseries blanches.

Dans la mesure du possible, les baies des façades et les lucarnes ou les châssis de toiture encastrés seront axées.

Les châssis de toiture encastrés et les panneaux solaires (thermiques ou/et photovoltaïques) seront intégrés au mieux dans l'architecture du projet.

Le concepteur veillera à l'orientation des percements en composant les façades, les portes et les fenêtres déterminant l'éclairage, les apports solaires et les déperditions, les possibilités d'aération, mais aussi les vues sur le paysage, la qualité d'intimité des pièces de vie et leur rapport avec l'extérieur.

Il est conseillé de privilégier des vitrages limitant les déperditions de chaleur et de prévoir un dispositif adapté à la maîtrise de la pénétration des rayons solaires (brise-soleil, débords de toit, pergola, casquette...)

### Toitures :

Elles doivent être pensées dans un souci de simplicité volumétrique. Les toitures pourront être à 2 pans, à pente unique, courbes ou en toiture terrasse.

Les couvertures des toitures en pente pourront être en ardoises naturelles, en zinc ou en cuivre, etc...

Il sera recommandé de végétaliser les toitures-terrasses.

L'usage de l'énergie solaire pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et la production d'électricité est conseillé.

. Pour les constructions d'expression traditionnelle, les panneaux solaires seront intégrés à la toiture le plus discrètement possible.

. Pour les constructions d'expression contemporaine, l'intégration peut être liée à une composition de façade.

### Couleurs et matériaux :

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

Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés pour les pignons sont interdits.

L'utilisation du PVC pour les portes, les fenêtres, les portes de garages, les portillons sont à proscrire.

Les constructions en ossature bois et bardage et les menuiseries bois seront en essences durables et issus de forêts gérées durablement.

Les gouttières et les descentes d'eau pluviales seront en zinc (plastique proscrit).

Les matériaux utilisés devront présenter un intérêt écologique, thermique et économique

### Démarche de développement durable :

Les prescriptions architecturales de cet Eco-lotissement visent à faire respecter et orienter les acquéreurs vers une démarche de développement durable. Les futurs acquéreurs devront respecter la THPE (-20% de la RT2005) au moment du Dépôt de Permis de Construire.

Avant même d'opter pour tel ou tel matériau isolant ou de mode de chauffage, un travail sur l'emplacement et l'orientation du bâtiment ou de la position des ouvertures devra être étudié.

Il faudra donc :

- favoriser une implantation du bâti la plus au NORD de façon à dégager le SUD,
- éviter les ouvertures au NORD,
- favoriser les grandes ouvertures au SUD (apport solaire gratuit),
- créer des débords de toiture au SUD de façon à se protéger du soleil lorsqu'il est haut en été et le laisser entrer ses rayons en hiver (régulation de l'énergie gratuite),
- se protéger des vents d'OUEST,
- se préserver des éventuelles ombres portées des bâtiments voisins.

### Divers :

Les mouvements de terre (création de buttes artificielles) autour des constructions sont interdits.

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

Les installations indispensables, susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (réserves de combustibles, de gaz liquéfié, de collecte des eaux pluviales) seront obligatoirement enterrées.

Les constructions annexes, telles que les clapiers, poulaillers, chenils, remises, abris...réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les garages et les carports seront, de préférence accolés au bâtiment principal.

## **- Orientation des constructions**

Le sens de faîtage (si le projet fait référence à une architecture traditionnelle) sera orienté EST/OUEST afin de garantir un ensoleillement maximal des pièces de vie au SUD et une implantation idéale des dispositifs de captation solaire.

## **- Constructions Annexes**

Les bâtiments annexes : Il s'agit de petits bâtiments isolés sur la propriété.

La SHOB maximum sera de 25m<sup>2</sup>. Ils seront réalisés (façades et toitures) avec des matériaux identiques ou en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les abris de jardin ne pourront pas avoir une surface d'emprise au sol supérieure à 15m<sup>2</sup> et ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur. Le bois d'essence durable naturel ou peint sera à privilégier lors de la construction.

## 2.6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les talus existants seront conservés et entretenus. Les lotis se chargeront de l'entretien des talus présents sur leur propriété. Les arbres présents sur les talus seront conservés et entretenus.

### En limite de voirie :

Les haies seront plantées par la Commune sur le domaine privé, l'entretien sera à la charge du propriétaire du lot (hauteur maximum : 1.50 m du sol).

Elles pourront être doublées côté intérieur d'une clôture constituée par un grillage en acier galvanisé discret pouvant servir de support à une végétation grimpante et par des piquets de châtaignier plantés tous les 2 m, d'une hauteur de 1 m.

### En limites séparatives :

Elles seront constituées d'une haie vive (éventuellement doublée d'un grillage, la hauteur maximale du grillage sera limitée à 1 m et la hauteur maximale de la haie à 1.80 pour une implantation de la haie à 0.50 mètres de la limite). Grillage en acier galvanisé discret pouvant servir de support à une végétation grimpante et piquets de châtaignier plantés tous les 2 m, d'une hauteur de 1 m.

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

Les clôtures en bordure des talus : les acquéreurs auront la possibilité d'installer un grillage d'une hauteur de 1 m maximum au pied du talus sur leur propriété.

Pour les clôtures, sont interdits :

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en blocs d'aggloméré de ciment non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôles ondulées, amiante ciment...).

### Portails et portillons :

Ils doivent figurer au Permis de Construire. En aucun cas, ils ne pourront être d'une hauteur supérieure à 1.50m. Ils seront en bois ou en métal (de couleur foncé). Le PVC est interdit. Leur forme sera simple, de préférence à clairvoie. Ils s'ouvriront obligatoirement à l'intérieur des lots.

Les portails sont interdits en limite de propriété. Il est possible de les implanter à la limite arrière des enclaves privatives.

Il est possible d'implanter un portillon dans la haie en limite de voie (en dehors des enclaves privatives), en limite latérale des enclaves privatives et sur les chemins. Les portillons sur voie et retour d'enclaves privatives auront une largeur maximum d'1.40m. Les portillons sur chemins auront une largeur maximum d'1.00m.

## **2.7. Aire de Stationnement et Accès à la Propriété**

L'espace privatif non clos constituant l'accès automobile au lot devra permettre le stationnement de deux véhicules. Ses dimensions seront de 5.00m minimum en profondeur et de 5.00m de large, en limite de voie publique.

Il ne pourra être clos en limite du domaine public et pourra être surmonté d'un carport (dans le prolongement ou non de la construction principale).

Le stationnement prolongé des caravanes ou camping cars sur les voies et aires de stationnements figurées au plan du lotissement est interdit.

## **2.8. Espaces libres et Plantations**

En accompagnement des clôtures, les haies seront réalisées sous forme de haies libres ou de haies taillées composées d'essences variées avec prédominance de feuillus. Les haies constituées de multiples essences arbustives seront à privilégier au regard de la limitation de propagation des maladies et du maintien de la biodiversité.

Afin de créer une unité paysagère, les acquéreurs des lots présenteront un projet de plantation lors de leur Demande de Permis de Construire.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement bocager de la Commune de SAINT-RIVOAL.

Les talus boisés seront obligatoirement conservés et entretenus.

La nature des plantations sera d'essence locale.

## **DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Les esquisses devront être soumises en amont puis validées par le Maître d'œuvre, auteur du projet, le Conseil municipal et l'ABF.

L'ensemble des éléments relatés dans ce Règlement devra être clairement exprimé dans la demande de Permis de Construire ou dans les déclarations préalables avant travaux ultérieurs, notamment pour les projets de clôtures, de portails et portillons.

Chaque personne ayant fait l'acquisition d'un lot devra présenter son projet de construction à :

l'ATELIER TROIS-ARCHITECTES

31, avenue Charles de GAULLE

29270 CARHAIX-PLOUGUER

Tel. 02 98 93 03 21

Fax. 02 98 99 14 72

Mail. [carlach-archi@wanadoo.fr](mailto:carlach-archi@wanadoo.fr)

et à l'ALECOB (diagnostic énergétique) avant le dépôt en Mairie.

Il est rappelé le caractère obligatoire du volet paysager du Permis de Construire.

Il est rappelé également que l'édification ou la modification de certaines constructions (bâtiments annexes, extensions, abris de jardin, carports, modifications d'aspect extérieur...) sont soumises à autorisation avant travaux (Déclaration Préalable ou Permis de Construire).

## **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.