

Maitre d'Ouvrage

Commune de SILFIAC

- 56480-

Lotissement Communal « Oglenn Ar Vourc'h »

NOTE DE PRESENTATION

Maitrise d'œuvre :

Bernard MENGUY – Architecte DPLG
25, rue de l'Île d'Arz – BP 126 - 56004 VANNES CEDEX
tél. 02 97 40 53 14 – Fax 02 97 40 98 14

B.E.T.A.L.I. GEODICA
Géomètre Expert et Bureau d'Etudes V.R.D.
6, place Paul-Emile Victor - 56860 SENE
tél. 02 97 47 55 66 – Fax 02 97 47 55 11

NOTE DE PRESENTATION

Situation du projet

Le terrain concerné par la présente demande est situé sur la commune de SILFIAC, sur la parcelle cadastrée sous le numéro 0059p, section ZH pour une surface de 20 646 m².

Description du terrain

Le terrain est orienté avec une pente Sud Sud-Ouest, les altitudes passant de 256 mètres au Nord-Est du projet à une altitude proche de 246 mètres au Sud-Ouest.

Conception de l'aménagement

Il est prévu un découpage en 15 lots à usage d'habitations, réparties en deux tranches, desservies par deux voies distinctes, se terminant toutes deux par une placette de retournement. Les accès se feront au Sud par le Chemin Rural.

A l'intérieur de chaque lot sera réalisé un garage à caractère obligatoire (à la charge de l'acquéreur) et une place de parking, suivant les dispositions définies au plan masse

Un parking visiteur de 12 places sera réalisé dans la partie Nord-Est de la tranche 1 du lotissement, avec un accès par la voie communale n°4. Il y aura également 2 places de parkings à l'entrée de la tranche 1 du lotissement, et 4 autres places près de l'entrée de la tranche 2.

Les lots seront desservis en eau potable, électricité et téléphone en souterrain, depuis les réseaux existants sous la voie communale n°4 et le chemin rural.

Un réseau principal d'eaux usées sera réalisé sous chaque voie du lotissement pour le raccordement de chaque lot. Les deux réseaux principaux seront raccordés au réseau existant sous le chemin rural au sud du lotissement.

Les eaux de ruissellement de voirie et de toitures seront récupérées par des cunettes le long de voies et des allées piétonnes. Les cunettes seront récupérées dans les fossés existants près de chaque entrée du lotissement.

Les acquéreurs des lots sont fortement encouragés à installer des citernes ou des puits perdus, dont les surverses seront reliées aux cunettes par des conduites d'évacuation.

REGLEMENT INTERIEUR DU LOTISSEMENT OGLENN AR VOURC'H (synthèse)

Occupations et utilisations des sols

Constructions admises :

- habitations
- garages
- annexes
- abri de jardin

Constructions interdites :

- installations à fortes nuisances
- habitations légères de loisirs isolées

Assainissement

- les acquéreurs sont tenus de se raccorder au réseau d'eaux usées

Implantation des constructions

- les constructions principales sont implantées dans des zones indiquées sur le plan de masse
- les garages sont obligatoires et implantés aux emplacements prévus à cet effet (pas de possibilité d'accoler le garage à la maison)

Hauteur maximale des constructions

- maisons d'habitation à toiture à pente traditionnelle : égout de toit 4m, faitage 9m
- maisons d'habitation à toiture terrasse ou faible pente : acrotère 4m
- annexes indépendantes : égout de toit 3m, faitage 5.5m

Aspect extérieur des maisons

Les avants projets seront étudiés par l'architecte conseil avant dépôt du permis de construire

- menuiserie

Le PVC n'est pas autorisé, le bois est fortement conseillé.
Les fenêtres d'architectures bretonnes sont interdites.
Les volets coulissants ne sont pas autorisés. Une préférence est accordée aux volets bois (coulissants, battants, persiennes).

- clôtures séparatives entre lots

Les haies de thuyas, laurier palme, buis sont interdites
Les haies seront bocagères, d'essences locales, de hauteur maximale de 1.8m

- clôtures en bordure d'emprise publique

Constituées de fils de fers galvanisés tendus entre des piquets de châtaignier d'un mètre de hauteur, implantés tous les 3 à 4 mètres

- toitures terrasses

Les terrasses seront de préférence végétalisées
Les toitures courbes sont acceptées
Les toitures mixtes (pente et terrasse) sont envisageables
Le revêtement commun est l'ardoise, tout autre matériau non conventionnel peut être envisagé
Les débords de toit sont souhaitables

- matériaux couleurs

Les murs en agglomérés ou béton de ciment sont interdits (hors fondations).
Sont autorisés la brique de terre cuite, les blocs de béton cellulaires, la terre crue, la pierre, les murs à ossature bois...

Les enduits seront à base de chaux. Le blanc est interdit
Les bardages éventuels seront en bois ou dérivés
Les parements seront en pierre « du pays » ou en briques

- capteurs solaires thermiques et production d'eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude solaire est souhaitée
Les capteurs devront être intégrés à la toiture ou au bâtiment

- constructions annexes

Construction avec des matériaux de qualité de mise en œuvre et de durée dans le temps en rapport avec la maison d'habitation

REGLEMENT

Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles particulières 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 "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.

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au projet de lotissement situé sur la Commune de SILFIAC.

L'ensemble du terrain est cadastré sous le numéro 0059p de la section ZH.

L'ensemble du terrain est situé dans la zone constructible, pour une superficie totale d'environ 2,1 ha.

Le projet de lotissement prend le nom de : **Oglenn Ar Vourc'h**.

Il est composé de 15 lots libres répartis en 2 tranches, de jardins familiaux, d'espaces à usage public comprenant la voirie interne, les aires de stationnement, les espaces verts.

La répartition des surfaces est la suivante :

Surfaces cessibles	9 328 m ²
Surface voirie, placettes et parkings.....	1 887 m ²
Surfaces espaces verts, allées	4 544 m ²
Autre équipement : Jardins Familiaux	4 887 m ²
Surface totale du terrain loti	20 646 m ²

Il est à noter que les surfaces ci-dessus sont des surfaces projets. Les surfaces définitives seront mesurées lors du bornage des lots.

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

Le secteur dans lequel s'inscrit le lotissement est destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis :

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

ARTICLE 2 – Occupation et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, ou l'édification de construction destinée à les abriter.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs isolées,
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à deux mois sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – Accès et voirie

Les accès aux lots se feront par les voies créées dans le cadre de l'opération. Les accès aux lots sont autorisés suivant les emplacements définis au plan masse.

ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau

Les constructions devront être alimentées à partir des citerneaux laissés en attente en limite de lot. Le lotissement sera desservi par le réseau collectif souterrain d'eau potable.

4.2 Assainissement

Un 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.

Les eaux pluviales des toitures ou de ruissellement seront évacuées par des canalisations créées à cet effet.

Les acquéreurs sont fortement encouragés à installer des citernes ou des puits perdus dans leurs lots pour récupérer les eaux de ruissellement des toitures. Les surverses seront reliées aux conduites d'évacuation des lots.

4.3 Réseaux divers

Le lotissement sera desservi par les réseaux collectifs souterrains d'électricité et de téléphone. Les branchements particuliers sur ces réseaux seront réalisés à partir des coffrets laissés en limite de lots (électricité) et des citerneaux dans le domaine privé (téléphone - AEP).

ARTICLE 5 – Caractéristiques des terrains

5.1 - Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions sont celles qui figurent au plan masse, sous réserve du bornage définitif des lots.

5.2 – La réunion de plusieurs lots contigus n'est pas autorisée.

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées dans les zones constructibles indiquées au plan masse.

Les garages à caractère obligatoire devront être implantés aux emplacements définis au plan masse.

ARTICLE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées dans les zones constructibles indiquées au plan masse.

Les garages à caractère obligatoire devront être implantés aux emplacements définis au plan masse.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions principales doivent être implantées dans les zones constructibles indiquées au plan masse.

Les garages à caractère obligatoire devront être implantés aux emplacements définis au plan masse.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pente traditionnelle),
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente),

est fixée comme suit :

Egout du toit	Faîtage	Acrotère	Annexes indépendantes	
			Egout	Faîtage
4 m	9m	4m	3m	5.50m

ARTICLE 11 - Aspect extérieur

Permis de construire

Les avant-projets devront être visés par l'Architecte conseil du lotissement préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

L'Architecte conseil est :
Bernard MENGUY
25, rue de l'Île d'Arz
BP 126
56004 VANNES CEDEX
Tél. 02.97.40.53.14

Menuiserie

Il n'est pas autorisé de menuiserie en PVC.

Clôtures séparatives entre lots

Cf. Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Clôtures en bordure d'emprise publique

Elles seront composées comme suit :

- o Piquets de châtaignier plantés tous les 3 ou 4 m, d'une hauteur de 1m ;
- o Fils de fer galvanisé tendus entre les piquets. Les fils pouvant servir de support à une végétation grimpante –chèvrefeuille, lierre, etc....-

Echelle architecturale – expression des façades

Cf. Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Parties supérieures des constructions – toitures-terrasses
Cf. Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Matériaux - couleurs
Cf. Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Capteurs solaires thermiques et production d'eau chaude sanitaire solaire
Cf. Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Garages :
Cf. annexe au présent règlement

Autres constructions annexes
Les constructions annexes (terrasse, volière, abri, etc...) devront être construites avec des matériaux dont la qualité de mise en œuvre et la tenue dans le temps seront en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.
Dans le cas d'une construction en bois, la finition devra être irréprochable.
Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale, notamment en ce qui concerne la forme et la pente du toit.
Toutes les constructions préfabriquées vendues dans le commerce sont interdites, sauf avis contraire de l'Architecte conseil.

ANNEXE

Plan Garage

ARTICLE 12 - Stationnement

Nombre d'emplacements :

Deux places de stationnement par lot, dont une close.

ARTICLE 13 - Espaces libres récréatifs - Plantations

Les espaces communs seront plantés ou engazonnés.

SECTION III POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE 15 - Dépassement de C.O.S.

Sans objet.

Maître d'Ouvrage

Commune de SILFIAC

- 56480 -

Lotissement Communal « Oglenn Ar Vourc'h »

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET
PAYSAGERES
(C.P.A.P.)**

Maîtrise d'œuvre :

Bernard MENGUY – *Architecte DPLG*
25, rue de l'Île d'Arz – BP 126 - 56004 VANNES CEDEX
tél. 02 97 40 53 14 – Fax 02 97 40 98 14

B.E.T.A.L.I. GEODICA
Géomètre Expert et Bureau d'Etudes V.R.D.
6, place Paul-Emile Victor - 56860 SENE
tél. 02 97 47 55 66 – Fax 02 97 47 55 11

Novembre 2004

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES
ET PAYSAGERES
(C.P.A.P)**

Préambule

Le lotissement communal « Oglenn Ar Vourc'h » s'inscrit dans une démarche environnementale de qualité qui se veut exemplaire.

L'objectif premier est de créer un lieu de vie en accord avec la nature, le milieu rural environnant et le bourg tout en mettant en avant un certain nombre de principes qui visent :

- à minimiser l'impact des constructions sur l'environnement
- à valoriser les économies d'énergies en suscitant le recours aux énergies renouvelables : solaire, bois...
- à optimiser la gestion de l'eau en récupérant les eaux pluviales
- à promouvoir des matériaux de construction à faible incidence sur la santé des habitants
- à créer des espaces de vie valorisant en privilégiant le lieu social.

Tout ceci doit s'accompagner d'une production architecturale réfléchie et de qualité capable de prendre des distances avec les stéréotypes de l'architecture pavillonnaire conventionnelle.

I – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

- Un espace végétalisé devra être créé entre la voie publique et la construction à l'arrière des talus
- Le niveau rez-de-chaussée devra « coller » au terrain.
- Les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale, tant au niveau des choix formels qu'au niveau de la pertinence du positionnement et de l'intégration du bâtiment dans le site.
- Les constructions devront s'implanter dans les zones définies au plan, avec le souci d'optimiser l'ensoleillement de la maison et de minimiser les ombres portées d'hiver sur la maison arrière.

Toutes les références aux styles « néo » sont interdites.

II – LES TOITURES

➤ Types de toiture

- Les toitures-terrasses sont possibles s'il existe un réel intérêt architectural dans le projet. Il serait toutefois souhaitable qu'elles soient végétalisées.
- Les toitures à une pente, ou plus, respecteront les pentes imposées par la nature des matériaux de couverture.
- Les toitures courbes sont autorisées.
- Les toitures mixtes, à pente et terrasse peuvent être envisagées.
- En aucun cas la maison devra être accolée au garage.

➤ *Matériaux de couverture*

- En supplément des matériaux communément utilisés, l'ardoise, tous les matériaux non conventionnels pourront être envisagés sous réserve d'une approche architecturale de qualité.

➤ *Débords de toit*

- Les débords de toiture sont souhaitables. Ils pourront ne pas exister dans les cas où l'architecture ne le supporterait pas.
- La taille du débord n'est pas fixée.

➤ *Souches de cheminée*

- Un soin particulier sera apporté au traitement de la souche de cheminée
 - Traitement de la volumétrie en fonction du corps d'habitation
 - Traitement de l'habillage en fonction du traitement des façades
- Les souches en inox sont possibles.

➤ *Capteurs solaires thermiques et production d'eau chaude sanitaire solaire*

- La production d'eau chaude sanitaire solaire est souhaitable.
- Les capteurs devront être traités comme des éléments architecturaux à part entière, parfaitement intégrés à la toiture ou au bâtiment en général. En aucun cas ils ne devront engendrer une impression d'effets rapportés.

III – LES OUVERTURES

➤ *Fenêtres, portes et lucarnes*

- Tout élément faisant référence à un pastiche d'architecture régional est à écarter.
- Le PVC est interdit. Les menuiseries bois sont fortement conseillées.

➤ *Fermetures*

- Il sera préféré tout type de fermetures autre que des volets roulants :
 - Volets bois, coulissants, battants, persiennes, ...
 - Stores intérieurs

IV – LES MATERIAUX

➤ *Les murs*

- Pour les murs en élévation, autres que les fondations, les parois en agglomérés ou en béton de ciment sont interdites, on leur préférera la brique de terre cuite, les blocs de béton cellulaire, la terre crue et la pierre
- Les murs à ossature bois sont également conseillés.

➤ *Les revêtements extérieurs*

• **Enduit**

Les enduits seront à base de chaux. Le choix des teintes se fera sur la base de teintes foncées et des teintes s'apparentant aux teintes de l'architecture vermiculaire. Les enduits blancs sont formellement interdits.

• **Bardage**

Ils seront réalisés en bois et dérivés de préférence à des bardages d'autres natures qui pourraient être utilisées, sous réserve d'une approche architecturale de qualité.

• **Parements**

Ils seront réalisés en pierre « du pays » ou en briques. L'assemblage de plusieurs de ces revêtements est possible.

V – LES CLOTURES

➤ *Clôtures sur les mitoyennetés*

- Dans le prolongement des habitations, à l'arrière et à l'avant, il sera possible de planter sur la mitoyenneté avec les jardins familiaux une haie bocagère, de préférence d'essences locales, sur une longueur de 6m maximum et une hauteur de 1,80m maximum ; ceci, afin d'intimiser les espaces extérieurs dans le prolongement des habitations.
- Les autres clôtures seront composées en complément comme suit :
 - Piquets de châtaignier plantés tous les 3 ou 4 m, d'une hauteur de 1m ;
 - Fils de fer galvanisé tendus entre les piquets. Les fils pouvant servir de support à une végétation grimpante –chèvrefeuille, lierre, etc...- ou grillage de type « grillage à mouton » en acier galvanisé.
Devant ces clôtures pourront être plantés des cassis, groseilliers, framboisiers... et des fruitiers en espalier.
- Sur la mitoyenneté Nord, il pourra être planté une haie bocagère d'une hauteur de 1.80 maximum si possible sur une double rangée en quinconce.

Nota les haies de thuyas, de laurier palme, et de buis sont formellement interdites.

Hameau « Oglenn ar vourc'h »

Note à l'attention des futurs acquéreurs.

Différentes informations ont circulé avant que les choix ne soient définitivement arrêtés concernant les conditions qui vous sont offertes pour acquérir un lot dans le Hameau « Oglenn ar vourc'h ».

Ensemble nous innovons et avons donc eu à gérer quelques imprécisions.

Outre le règlement intérieur qui reste inchangé, je tiens à vous apporter les précisions complémentaires suivantes.

Prix du terrain :

Le prix de 12 € H.T./m² est confirmé ; précisons que ce prix comprend la fourniture d'une citerne installée de récupération des eaux pluviales (voir ci-après), une petite aire de stationnement (ou courrette) stabilisée et le branchement au réseau d'eaux usées.

Garages :

Ils seront construits, en bois, par la commune afin de bien structurer l'unité architecturale du hameau, mais aussi afin de faire bénéficier à tous de substantielles économies d'échelle.

Vous trouverez ci-joint les plans de ces garages dont les dimensions sont les suivantes :

6,6 m x 3,7 m.

Ces garages seront donc vendus avec les lots pour un prix maximum de 9 000 € H.T.

Enfin, ces garages seront grevés d'une servitude pour l'éclairage public qui y sera apposé. (voir ci-après).

Les citernes de récupération de l'eau de pluie :

Leur contenance est de 7 000 litres et elles sont en béton (action sur le P.H. de l'eau et donc action positive sur les risques de prolifération de micro algues). Elles seront posées annuellement à date précise dans chacun des lots vendus pour tenir compte de la meilleure implantation.

L'éclairage public :

Pour des raisons évidentes d'économie pour la commune comme pour les bénéficiaires, mais aussi pour des raisons d'esthétique, l'éclairage public sera posé en pignon des garages (coté rue). Nous avons renoncé aux détecteurs de présence sur la rue parce que le type de lampes à économie d'énergie que nous avons choisi perdent de la longévité lorsqu'elles s'allument souvent et par intermittence, et elles sont surtout consommatrices d'énergie à l'allumage. Nous maintenons toutefois un esprit d'éclairage d'ambiance et de balisage.

Nous vous conseillons d'équiper vos courtes d'un éclairage muni d'un détecteur de présence et, en tout état de cause de bien réfléchir, comme pour le reste, aux économies d'énergie.

Charte de bonnes pratiques pour la construction :

Les divers intervenants devront avoir une démarche exemplaire lors de la construction ; ils auront le souci de la propreté du chantier, du tri et de l'élimination des déchets, ils n'entreposeront pas les matériaux en désordre mais auront le souci de l'esthétique.

Notons que notre hameau fait école, qu'il est déjà très visité et le sera encore plus dès les premières constructions ; Nous devons être exemplaires car l'image du développement durable en dépend.

Utilisation des bois tropicaux :

Nous vous informons que la commune de SILFIAC a signé la charte de « non utilisation des bois tropicaux » ; seuls les bois de pays ou présentant toutes les garanties de commerce équitable et ne mettant pas en cause la survie des peuples des forêts primaires peuvent être utilisés.

Conformité de votre projet avec l'esprit du Hameau « Oglenn er vourc'h » :

Nous tenons à préciser que votre projet doit être transmis à notre architecte conseil dès l'esquisse afin que celui-ci nous donne son avis et vous fasse d'éventuelles suggestions avant que vos plans ne soient complètement établis.