

REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la division de la propriété de la commune de DAOULAS. L'ensemble du terrain loti est cadastré section

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 du sol et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de DAOULAS.

Règles d'urbanisme applicables

Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement sont celles de la réglementation du PLU, applicables sur la commune de Daoulas au moment de la délivrance des autorisations d'occuper le sol, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le présent règlement et les documents graphiques du lotissement.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Portée du règlement

Ce règlement s'impose sur l'ensemble des parcelles issues du lotissement et est opposable aux tiers. Il s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre ce soit, tout ou partie du lotissement.

Modifications

Les modifications de toute nature seront soumises aux autorisations administratives selon la réglementation en vigueur.

SECTION I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Le lotissement est destiné à l'implantation de constructions à usage d'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

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.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la fonction d'habitat de la zone:

1 - Les carrières, (ouverture ou extension).

2 - Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules (article R442"2 du Code de l'Urbanisme).

3 - Les terrains de campement et les terrains pour stationnement de caravanes soumis ou non à autorisation préalable.

4 - Les exhaussements, affouillements du sol soumis à autorisation, à l'exception de ceux liés à une autorisation de construire.

5 - Les bâtiments d'élevage (agricoles ou industriels).

6 - Les chenils, clapiers, poulaillers.

7 - Les activités industrielles.

8 - Les installations classées soumises à autorisation.

9 - Les hôtelleries de plein air soumises à autorisation.

ARTICLE 3 - FORME ET SUPERFICIE DES LOTS

6 secteurs sont définis:

- ° secteur A : opération de logements à vocation sociale locative au Nord du lotissement
- ° secteur B : 5 lots libres individuels, à l'Est du lotissement
- ° secteur C : 4 lots libres individuels au Sud Est du lotissement
- ° secteur D : 4 lots libres individuels au Sud Ouest du lotissement
- ° secteur E : opération de logement en accession sociale
- ° secteur F, G et H : 4 lots libres individuels en partie centrale du lotissement

La forme et la surface des lots sont définies sur le plan masse (pièce x).

Tableau des surfaces'

Lot 1	1004.78
Lot 2	3646.60
Lot 3	492.95
Lot 4	388.82
Lot 5	366.22
Lot 6	366.72
Lot 7	1008.24
Lot 8	665.70
Lot 9	607.43
Lot 10	669.61
Lot 11	659.79
Lot 12	672.05
Lot 13	729.87
Lot 14	563.47
Lot 15	597.17
Lot 16	1407.20
Lot 17	439.84
Lot 18	494.61
Lot 19	454.73
Lot 20	593.55
Lot 21	285.40
Lot 22	463.30
Lot 23	492.67
Lot 24	700.25
Lot 25	612.21
Lot 26	483.76
Lot 27	379.29

Surface totale des lots :	19 546.21 m ²
Voirie	m ²
Stationnement	m ²
Espace de collecte des ordures ménagères	m ²
Espace vert collectif	m ²
SURFACES TOTALES	m²

ARTICLE 5 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

ARTICLE 6 - REDIVISION OU REGROUPEMENT

La re-division et le regroupement des lots, tels qu'ils sont définis au document graphique approuvé, ne sont pas autorisés, excepté pour les secteurs A et E

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7 - ACCES ET VOIRIE

Toutes les constructions sont desservies soit par la voie principale soit par les voies secondaires, ou par les placettes de desserte conformément au plan parcellaire ou en accord avec le lotisseur.

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. Les éventuels changements, en accord avec les services techniques municipaux, ne nécessiteront pas de modifications du présent règlement.

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Electricité et téléphone

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains aménagés par le lotisseur à l'intérieur de l'opération. Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots se fera également en souterrain.

Assainissement - Eaux usées

L'assainissement sera collectif. Le raccordement au réseau des eaux usées sera obligatoire.

Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et autres surfaces imperméables des lots seront collectées et infiltrées au sein de chaque terrain. Les parcelles des secteurs seront dotées de débit de fuite vers les zones naturelles attenantes (secteurs A et B) ou vers les espaces collectifs (secteurs H).

Les propriétaires devront respecter l'étude « loi sur l'eau » et joindre à leur demande de permis de construire l'étude de sol complémentaire détaillant les moyens de collecte et d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

ARTICLE 9 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'acquéreur devra se conformer aux règles d'implantation définies au présent règlement et au plan parcellaire joint.

- Implantation par rapport aux voies publiques:

Toute construction doit être édifiée conformément aux indications de zone de constructibilité portées au Plan Parcellaire.

Les murs de clôture doivent être à l'alignement sur la voie dans tous les cas.

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux équipements techniques d'intérêt public ou collectif tels que le mobilier urbain et les zones de collecte des déchets.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour chacun des lots, le plan parcellaire détermine une emprise constructible complémentaire autorisant la construction des abris de jardin en dehors de l'emprise constructible obligatoire.

Au-delà des règles établies par les règlements d'urbanisme en vigueur, dans tous les cas les implantations de constructions devront être conformes au plan parcellaire.

Pour tous les secteurs, les constructions seront implantées sur au moins l'une des limites séparatives. Le recul vis-à-vis de la limite sera de 2 mètres minimum.

- Altitudes des constructions

La cote altimétrique de la dalle rez-de-chaussée est fixée selon la règle suivante:

- les lotis devront respecter le niveau du terrain naturel en limites séparatives et par rapport aux voies: aucun décaissement ni remblai ne seront autorisés, sauf accord réciproque entre les deux fonds et validation par le service urbanisme de la commune.

- les constructions de sous-sols (maison sur cave-garage) seront interdites

- l'altimétrie de la dalle au rez-de-chaussée est égale à la moyenne entre les altimétries ou tout au plus 0.50m du terrain naturel.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

	Egout du toit ou acrotère	Faîtage	Gabarit ANNEXE
SECTEUR A	6.00	11.00	2.50
SECTEUR B	6.00	11.00	2.50
SECTEUR C	6.00	11.00	2.50
SECTEUR D	3.50	6.50	2.50
SECTEUR E	6.00	11.00	2.50
SECTEUR F. G et H	6.00	11.00	2.50

Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc ...
Les paraboles seront interdites en façade, non visibles de l'espace public et soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 11 - CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS FUTURES

11.1. Orientation et normes énergétiques des constructions

Les constructions devront respecter la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation), qui fixe la consommation d'énergie primaire à 55 kWh m² de SH/an.

Une étude thermique réglementaire sera réalisée et annexée au dépôt du permis de construire.

11.2. Architecture

L'acquéreur pourra s'appuyer sur le cahier de recommandations architecturales et paysagères pour élaborer son projet de construction. Il pourra également le présenter à l'avis d'un architecte missionné par le maître d'ouvrage pour exercer un rôle de conseil.

Les annexes des habitations telles que ateliers, dépendances, abris de jardins, etc. doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites dans les emprises constructibles (cf cahier de recommandations paysagères et architecturales).

11.3. Volumes:

Les volumes des constructions doivent être compacts et respecter une certaine sobriété.

Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 50 cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux.

Les mouvements de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions sont interdits.

11.4. Toitures:

Les fenêtres de toit et les panneaux solaires photovoltaïques seront à profil encastré au même nu que la toiture ou présentant une architecture les intégrant bien.

11.5. Les couleurs:

Les couleurs des façades et des menuiseries extérieures (portes, huisseries, volets ...) doivent se conformer à la palette de couleurs joint au présent document.

11.6. Les matériaux:

Pour le choix des matériaux, les constructeurs devront se conformer au cahier des charges et s'inspirer du cahier de recommandations paysagères et architecturales.

Sont autorisés :

- les enduits lissés teintés dans la masse ou ravalés en peinture minérale
- les bardages seront du type lattes à claire voie format 50mm de ht et espacés tout les 10mm en Douglas teinte naturelle sans traitement de surface ou lasurés sombre

Sont interdits :

- les bardages bois pré-peints
- les bardages en matériaux synthétiques (lames PVC, panneaux bakéliné stratifié, panneaux métalliques etc...)

11.7. Les éléments annexes:

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

(cf cahier de recommandations paysagères et architecturales).

ARTICLE 12 - CONSTRUCTIONS ANNEXES - ABRIS DE JARDIN

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

L'implantation d'annexes se fera obligatoirement dans les zones prévues à cet effet et figurant dans les fiches d'implantation (pièce).

ARTICLE 13 - CLOTURES

Les propriétaires devront s'inspirer du cahier de recommandations paysagères et architecturales.

Le long des voies des marges de recul peuvent être autorisés:

- une haie végétale d'essences locales d'une hauteur maximum de 1,50 m, doublée ou non d'un grillage plastifié vert foncé non rigide d'une hauteur de 1,20 m.
- Des dispositifs ajourés en bois et en pierre pourront être autorisés avec une hauteur maxi d'1,20m pour tenir compte de l'environnement existant.

En limites séparatives peuvent être autorisés:

- Les haies végétales, doublées d'un grillage plastifié vert foncé d'une hauteur de 1,50 m
- Les grillages plastifiés vert foncé d'une hauteur de 1,50 m.
- Les clôtures en bois ou d'aspect bois ajourée, de bonne tenue, limitées au 1/3 du linéaire de clôture d'une hauteur d'1 ,50 m maxi ().

Clôtures sur limites séparatives :

Les clôtures en limite séparative seront acceptées:

- sur une longueur de 6 mètres à partir de la construction: elles pourront être en matériaux pleins (isolant phonique (mur) ou en palissades de type "pare vue" .leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 m
- au-delà de cette longueur de 6 mètres, elles seront d'une hauteur maximale de 1,60 mètres et seront constituées de haies végétales d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou de dispositifs à claire-voie en bois.

ARTICLE 14 - AIRE DE STATIONNEMENT

Secteur D : Le stationnement sur la parcelle est autorisé au niveau des aires annexes localisées sur le Plan Masse et limité à une place

Secteur F Le stationnement sur la parcelle est autorisé aux altimétries de la voie principale et est limité aux aires localisées sur le Plan Masse et limité à une place

Atres Secteurs : Le stationnement sur la parcelle est interdit et doit être assuré sur les parkings communs inclus dans le lotissement.

Le lotissement bénéficie de parkings communs accessibles aux co-lotis.

ARTICLE 15 - PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES

Les propriétaires devront s'inspirer du cahier de recommandations paysagères et architecturales.

Les éventuelles plantations mises en place à la création du lotissement, tant sur les espaces verts collectifs qu'à l'intérieur des parcelles, devront être respectées et maintenues en place. En cas de force majeure, elles devront être remplacées par un végétal à l'identique tant en essence qu'en dimension.

Les haies privatives en limite de parcelles devront être maintenues en tout point, genre, espèce, variété, et en dimensions, telles que définies dans les documents graphiques du permis de lotir.

Les aires de stationnement seront composées d'un revêtement perméable de type terre-pierre ou de dalles béton alvéolées et enherbées.

Les cours créées par l'implantation en retrait des constructions seront constituées de matériaux perméables: engazonnement, dalles béton alvéolées et enherbées, pavés non jointoyés.

ARTICLE 17 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Toute modification du présent règlement ou du plan masse devra répondre aux conditions fixées par l'article L 442-10 du code de l'urbanisme.

Plan de composition (surfaces des parcelles, murets, haies, espaces enherbés ...)

Plan parcellaire (emprise constructible obligatoire, emprise constructible autorisée au-delà de l'emprise obligatoire, emprise constructible complémentaire autorisée à la construction des abris de jardins, points d'accroche ...)

Plan de clôture .