



# Commune de Milizac



## Règlement

# *Résidence de Pouldouroc*



AVRIL 2010



## **CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉS**

### **Article 1 : Objet du règlement**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif de parcelles, à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location.

Les dispositions réglementaires applicables dans le lotissement seront celles du Plan Local d'Urbanisme et de la réglementation générale opposable sur la Commune le jour du dépôt de la demande d'autorisation d'occuper le sol. La règle la plus contraignante s'impose.

En outre, l'édification des constructions devra se conformer aux règles définies par le présent règlement.

### **Article 2-1 : Morcellement - S.H.O.N**

Les parcelles à lotir sont cadastrées aux sections :

- AB sous les numéros 58p, 59p, 60p, 61, 62, 63p, 73, 82p et 84
  - WC sous le numéro 146p,
- pour une contenance totale de 85 495 m<sup>2</sup>.

Le terrain est situé dans la zone 1 AUB au Plan Local d'Urbanisme.

La Surface Hors Oeuvre Nette maximale autorisée sera de 25 649 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit la création de 116 lots répartis en 4 Tranches :

- Tranche n°1 : Lots 1 à 39
- Tranche n°2 : Lots 40 à 66
- Tranche n°3 : Lots 67 à 94
- Tranche n°4 : Lots 95 à 116

L'ordre de la réalisation des tranches sera à la libre diligence du lotisseur.

- 115 lots individuels en construction libre
- 1 lot (n°108) destiné à recevoir un ensemble d'habitat individuel et/ou collectif en permis de construire groupé, pour environ 15 logements.

Les surfaces se répartissent comme suit :

### **TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES et SHON**

NUMEROS DE LOT	SURFACE TOTALE	SHON
1	807	307
2	484	184
3	597	227
4	529	202
5	504	192
6	592	226
7	577	220

8	593	226
9	506	193
10	522	199
11	572	218
12	544	207
13	736	280
14	479	182
15	404	154
16	442	168
17	547	208
18	575	219
19	514	196
20	663	253
21	682	260
22	432	165
23	575	219
24	556	212
25	565	215
26	531	202
27	534	203
28	496	189
29	596	227
30	479	182
31	412	157
32	465	177
33	492	187
34	475	181
35	721	275
36	576	219
37	613	234
38	641	244
39	694	264
40	443	169
41	442	168
42	657	250
43	489	186
44	550	210
45	447	170
46	451	172
47	580	221
48	524	200
49	852	325
50	574	219
51	774	295
52	570	217
53	555	211

54	566	216
55	608	232
56	642	245
57	720	274
58	643	245
59	588	224
60	563	214
61	587	224
62	555	211
63	579	221
64	537	205
65	495	189
66	547	208
67	532	203
68	424	162
69	656	250
70	661	252
71	652	248
72	540	206
73	632	241
74	633	241
75	629	240
76	546	208
77	505	192
78	518	197
79	570	217
80	534	203
81	571	218
82	539	205
83	663	253
84	650	248
85	576	219
86	527	201
87	513	195
88	771	294
89	753	287
90	763	291
91	685	261
92	618	235
93	626	238
94	593	226
95	501	191
96	614	234
97	661	252
98	655	250
99	591	225

100	563	214
101	646	246
102	619	236
103	610	232
104	281	107
105	285	109
106	568	216
107	554	211
108	3320	1265
109	378	144
110	318	121
111	332	126
112	382	146
113	347	132
114	306	117
115	306	117
116	350	133

<b>Surface totale des lots</b>	67327	25649
<b>Voirie - Espaces verts</b>	18168	
<b>Surface totale lotie</b>	85495	

*Nota* : les surfaces sont approximatives et ne seront définitives qu'après implantation des lots sur le terrain.

L'affectation des lots sera la suivante : habitation et, à titre mixte, habitation / locaux pour professions libérales ou assimilées.

L'édification, sur un lot individuel, d'une construction principale pour la création de deux logements individuels pourra être autorisée sous réserve de ne pas déroger aux autres articles du présent règlement.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CONSTRUCTIONS**

### **Article 3 : Implantation des constructions**

#### **3.1 Implantation par rapport aux voies**

- Par dérogation à l'article UB 6-B, dernier alinéa : « le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à l'alignement »,
- Il sera fait application de l'article UB 6-D, premier alinéa : « des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants : pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est en courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives, ... ».

A ce titre, **sur l'ensemble du lotissement, le volume principal de la construction sera implanté perpendiculairement à l'une des limites séparatives entre les lots.**

### 3.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

- la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
- lorsque les constructions ne seront pas implantées en limites séparatives, un retrait minimal de 2 mètres par rapport à cette limite devra être respecté.

### 3.3 Protection des éléments de paysage

Par leur implantation, les constructions devront tenir compte des éléments de paysage conservés ou mis en place, et notamment des talus conservés ou créés à l'intérieur ou en périphérie du lotissement.

A cet effet, **un recul minimum de quatre mètres par rapport à une limite constituée d'un talus devra être observé pour les constructions à édifier sur les lots concernés.** Cette marge de recul sera reportée sur le plan individuel des lots concernés.

## Article 4 : Hauteur des constructions et adaptation au sol naturel

### **Gabarit**

Rappel : les règles de hauteur maximale des constructions sont définies par le règlement d'urbanisme de la commune de Milizac (article UB 10 du Plan Local d'Urbanisme).

### **Adaptation au sol naturel**

Le dépassement maximal hors-sol est fixé à 0.30 mètres du terrain naturel moyen avant travaux.

Il sera mesuré à partir de la cote du terrain naturel mesurée au milieu de l'emprise totale de la future construction.

**D'une manière générale, les acquéreurs limiteront les éventuels travaux de remblais et déblais sur leur lot aux seuls abords immédiats de la construction, afin de conserver le niveau du terrain naturel d'origine aux abords des limites séparatives.**

**Les différences de niveau ainsi créées, s'il y a lieu, devront être traitées à l'intérieur des jardins et non en limite de lot.**

### **Sous-sol**

Les caves sont autorisées sur tous les lots, avec accès par l'intérieur de la maison ou escalier sur jardin.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour éviter les problèmes d'infiltration et d'inondation.

## Article 5 : Aspect extérieur des constructions

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions (y compris les constructions annexes) sont définies par le règlement d'urbanisme de la commune de Milizac (article UB 11 du Plan Local d'Urbanisme, complété par l'annexe n°6, applicable aux constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle).

Les constructions à édifier sur les lots n°1, 2, 3, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 48, 49 et 50 devront s'inspirer de l'architecture traditionnelle.

### 5.1 Visa du projet architectural

Tout projet de construction sur le lotissement sera, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, soumis pour visa à l'Architecte-Conseil missionné par le lotisseur :

**Catherine VOGE-GUILLOU**

**3 Alez an Eostiged – 29000 QUIMPER**

☎ 06 79 10 82 86 ; e-mail : [catherine.voge-guillou@orange.fr](mailto:catherine.voge-guillou@orange.fr)

Les acquéreurs devront recueillir l'avis favorable de l'Architecte-Conseil du lotissement en lui soumettant un avant-projet faisant apparaître :

- le projet de construction (volumes, implantation, teintes et matériaux envisagés, etc)
- le traitement des espaces libres et des clôtures
- stationnement

La délivrance du visa favorable sera rétribuée à ses frais exclusifs par chaque acquéreur, moyennant le montant de TROIS CENTS EUROS TOUTE TAXE COMPRISE (300 € TTC) forfaitaire.

### 5.2 Antennes et paraboles

Les antennes hertziennes seront implantées à l'intérieur des bâtiments pourvu d'un comble.

Les antennes paraboliques seront implantées à même le sol, si les conditions de réception le permettent, ou à défaut elles pourront être installées soit sur le pignon, soit sur la façade arrière, en restant dissimulées de la vue depuis le domaine public.

### 5.3 Enseignes

Toute enseigne est interdite sauf :

- indication de vente d'un lot ou d'une maison
- indication de l'exercice d'une profession libérale

Dans tous les cas, les enseignes respecteront le règlement relatif à la zone de publicité restreinte.

### **Article 6 : Constructions annexes – abris de jardins**

Les constructions annexes (garages, remises, abris de jardin, cabanons) devront faire l'objet d'une déclaration de travaux en Mairie.

Elles seront implantées :

- soit en limite séparative de lots et obligatoirement dans un angle opposé à la limite sur voie ou emprise publique,
- soit en prolongement de l'habitation par exemple à l'arrière des garages.

## **CHAPITRE III : CLÔTURES ET ACCÈS DES LOTS**

### **Article 7 : Haies et Clôtures en limite d'espace public (à la charge du lotisseur)**

La typologie des clôtures des lots, leurs caractéristiques et leur implantation figurent au plan de composition. Elles seront reportées sur le plan individuel du lot remis à chaque acquéreur et sont **imposées**.

Les plantations existantes ou créées éventuellement dans le cadre du programme d'aménagement du lotissement sur chaque lot privatif seront maintenues ou protégées, en particulier les haies et arbres existants à conserver, répertoriés sur le plan de masse du dossier de lotissement et reportées sur chaque plan individuel. Ils devront impérativement être préservés et mis en valeur. En cas de dépérissement, ils devront être remplacés par des plantations identiques.

#### 7.1 Muret technique (à la charge du lotisseur)

Un muret technique en moellons appareillés, d'épaisseur de 0,40 m en moyenne, d'une hauteur moyenne de 1,00 m et d'une longueur moyenne de 3,00 m sera construit pour l'incorporation des coffrets techniques gaz et basse tension et une réservation pour recevoir une boîte aux lettres de couleur sable (fourniture et pose de la boîte aux lettres à la charge de l'acquéreur).

#### 7.2 Haie en façade de lot (à la charge du lotisseur)

Les clôtures seront végétales, constituées d'essences en mélange, doublées d'un grillage plastifié vert simple torsion d'une hauteur de 1,00 m, implanté derrière la haie à 1,00 m en retrait de la limite de propriété.

Selon la différence de niveau entre la voirie finie et le terrain, la bande de plantation pourra être terrassée sur une largeur supérieure à 1,00 m de façon à obtenir une faible pente en travers.

Ces aménagements seront réalisés lors de la finition de la voirie en 2<sup>nd</sup>e phase des travaux.

#### 7.3 Talus plantés en limite (à la charge du lotisseur)

Des talus plantés seront réalisés le long de la rue du Léon et de la coulée verte centrale du lotissement. Ils seront mis en place durant la 1<sup>ère</sup> phase des travaux.

Ils seront plantés de végétaux en harmonie avec l'ambiance bocagère et suivant le plan paysager du lotissement.

Le dessus et le flanc extérieur du talus seront publics à compter de la rétrocession des équipements publics à la Commune, leur gestion et entretien incomberont à la Commune. Le flanc intérieur est privatif et sera livré engazonné. Sa gestion et son entretien incombent à l'acquéreur du lot.

De façon à clore le lot, un éventuel grillage plastifié vert d'une hauteur de 0,80 m pourra être mis en place à la charge de l'acquéreur, soit sur l'arête intérieure du talus, soit en pied de talus. Il sera scellé sur cornières en sol tous les 3 mètres.

Aucune ouverture ne pourra être pratiquée dans le linéaire de talus mis en place.

### **Article 8 : Haies et Clôtures en limite séparative des lots (à la charge des acquéreurs)**

**Les clôtures réalisées devront être conformes au projet visé par l'Architecte-Conseil du lotissement préalablement au dépôt de la demande de permis de construire (cf § 5-1) ci-dessus).**



Les clôtures créées en limite séparatives seront constituées par :

Une haie paysagère d'une hauteur maximale de 1,50 mètre :

Cette haie sera une haie paysagère 'libre' d'essences rustiques et locales. Les acquéreurs pourront réaliser une bande plantée de 1.00m de large composée d'un rang de végétaux éventuellement accompagnée d'un deuxième rang en quinconce sur paillage : (cf séquence de plantation fournie à titre d'exemple pièce 5b).

Une clôture grillagée d'une hauteur maximale de 1,50 mètre :

Cette haie pourra être accompagnée d'une clôture grillagée implantée en limite séparative de lot. Cette clôture éventuelle sera constituée d'un grillage galvanisé plastifié de couleur verte, d'une hauteur maximum de 1 m 50, scellé sur cornières en sol tous les 3 m.

Elles seront de même type que les clôtures sur voies afin de créer une unité des clôtures, à l'aspect naturel. Lorsque la clôture grillagée sera implantée (**elle n'est pas obligatoire : une haie libre et fleurie constitue une clôture très décorative**), il sera nécessaire de rechercher sa disparition progressive dans la végétation.

Dans tous les cas, il est conseillé aux propriétaires voisins de se rapprocher afin de définir la meilleure formule étant, sans aucun doute, la clôture mitoyenne implantée sur la limite commune, à frais communs.

**Talus existant à conserver**

Les talus existants en bordure des lots, sous réserve qu'ils appartiennent aux lots, seront obligatoirement conservés et entretenus par les propriétaires de ces lots. Les arbres existants sur ces talus seront obligatoirement maintenus par les propriétaires. Tout arbre ou arbuste abattu, en cas de nécessité, doit être remplacé par un arbre de même espèce.

**Article 9 : Claustres ou murs en limite séparative (à la charge des acquéreurs)**

**En cas de construction en limite séparative** (hors abri de jardin ou similaire), et afin de préserver les vues sur les espaces plus intimes, la construction pourra être prolongée, côté arrière sur jardin et ce sur une longueur maximum de 6 mètres et une hauteur maximum de 1,80 mètre :

- soit par un mur de même nature et de même aspect que la construction,
- soit par un claustra (seuls les claustras en bois sont autorisés).

Le projet sera à présenter en même temps que la demande permis de construire.

Dans tous les cas, les murs devront être enduits des deux côtés.

Les claustras ou murs seront interdits en façades des lots et dans la zone de recul sur alignement observée pour l'implantation de la construction.

**Article 10 : Accès des lots (à la charge des acquéreurs)**

L'entrée des lots sera réalisée à l'endroit prévu au plan de composition. Elle pourra éventuellement être déplacée en accord avec le maître d'œuvre et le lotisseur.

Cet espace, de dimension minimale de 5 m x 5 m, devra rester en permanence non clos sur la voie et le portail éventuel se situera en retrait de 5 m minimum afin de préserver un double stationnement privatif de véhicules en dehors de la voie publique.

Il est vivement conseillé de réaliser les accès des lots avec des matériaux perméables type (pierre gazon, dalle de gazon alvéolés, empierrement, surface pavées aux joints enherbés...) afin de limiter les surfaces imperméabilisé du lot.

## **CHAPITRE IV : EQUIPEMENT DU LOTISSEMENT**

### **Article 11 : Raccordement aux réseaux divers**

Le terrain sera entièrement viabilisé aux frais du lotisseur, en ce qui concerne l'eau potable, les eaux pluviales de la voirie, les eaux usées, l'énergie électrique, le gaz, le téléphone "génie civil" et l'éclairage public.

Les branchements particuliers eau potable, eaux pluviales (uniquement pour les lots n°40 à 50 inclus), eaux usées, électricité, gaz et téléphone « génie civil » seront amorcés dans les lots par le lotisseur. Les acquéreurs devront s'y raccorder à leurs frais et en accord avec les services compétents gestionnaires des réseaux.

Les taxes communales de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement devront être acquittées par les acquéreurs.

Le lotisseur réalisera un réseau d'eaux usées dans la voirie nouvelle et amorcera un branchement particulier par lot.

Les acquéreurs devront raccorder leur construction à ce branchement, après avoir contacté le service communal gestionnaire du réseau.

### **Eaux pluviales**

Un dossier de déclaration préfectorale au titre de la « Loi sur l'Eau » a été réalisé en mai 2009 et complété en mars 2010 par le bureau d'études d'hydraulique DCI Environnement.

Il en résulte que :

- les eaux pluviales de la voirie seront recueillies dans des avaloirs ou regards à grille et évacuées en réseau vers des ouvrages d'infiltration ou rétention-décantation avant rejet dans le milieu naturel. La réalisation de ces ouvrages est à la charge du lotisseur.
- les eaux pluviales des lots (toitures, terrasses, accès aux garages, allées) seront, à l'exception des lots n°40 à 50 inclus, absorbées dans les lots par puits d'infiltration dont la réalisation est à la charge de l'acquéreur du lot.

L'emplacement du puits d'infiltration sur le lot devra respecter une distance minimale de :

- 3 mètres par rapport aux limites de propriété
- 5 mètres par rapport à l'implantation de la construction
- 5 mètres par rapport à tous arbres ou arbustes

Le puits sera installé en dehors de toute zone roulante (accès de garage notamment) et devra rester toujours accessible. Son accès sera sécurisé par un tampon fonte.

Le puits sera précédé d'un regard de décantation (0,60 x 0,60 m). Ce regard sera raccordé au puits d'infiltration par un coude plongeant.

Les caractéristiques de dimensionnement exigibles de l'ouvrage, déterminées en fonction de la capacité (variable) d'infiltration du sol du lot, seront reportées sur le plan individuel du lot remis à l'acquéreur.

La surface totale imperméabilisée (toiture, annexes, accès et circulation interne au lot) devra être précisée dans le cadre de la demande de permis de construire.

Tout revêtement ultérieur devra être précisé et intégré au permis initial, sans toutefois pouvoir dépasser une surface imperméabilisée totale de 200 m<sup>2</sup>, maximum retenu pour le dimensionnement des puits.

- les eaux pluviales des lots n°40 à 50 inclus, dont le sol ne présente pas d'aptitude suffisante à l'infiltration, seront évacuées vers le réseau via le branchement particulier amorcé dans le lot.

### **Article 12 : Servitudes**

D'une manière générale, les acquéreurs ne pourront s'opposer à la présence dans leur lot de bornes de distribution électriques et téléphonique, des lampadaires et aux servitudes qui en résulteront.

Les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations diverses devant pour des raisons techniques traverser éventuellement leur lot, ni aux servitudes qui en résulteront. Ils ne pourront s'opposer à la présence dans leur lot des bornes de distribution électrique ou téléphonique.

Les lots n°3 et 15 recevront une servitude d'aqueduc.

## **CHAPITRE V : MODIFICATION DE REGLEMENT**

### **Article 13 : Modification de règlement**

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des modifications ne peuvent intervenir que par voie d'arrêté municipal ou communautaire. Toutefois, un arrêté modificatif ne sera pas indispensable dans le cas de rectification de la limite des lots contigus entraînant simplement la cession de bandes isolées inconstructibles.

### **Article 14 : Approbation municipale**

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après la délivrance du permis d'aménager.

## **CHAPITRE VI : SUJETIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Améliorer la qualité des opérations d'aménagement est un objectif réaliste et concret qu'il nous sera possible d'atteindre grâce à la mobilisation de tous les acteurs. Ces progrès qualitatifs reposent sur la diffusion des bonnes pratiques, la sensibilisation des personnes et l'engagement des professionnels dans des démarches innovantes.

### **Article 15 : Consommation énergétique**

Dans le souci de limiter la consommation énergétique, il est conseillé d'utiliser les procédés et/ou équipements ci-dessous.

- Isolation renforcée
- Puits canadien pour les entrées d'air
- Chauffage d'appoint à énergie renouvelable (poêle à bois...)
- Vitrage peu émissif
- Orientations privilégiées des pièces à vivre - Orientation bioclimatique
- Ventilation double flux à pilotage par hygrostade ou hygro-réglable
- Panneaux photovoltaïques
- Pompe à chaleur – Géothermie
- Chauffe-eau solaire
- Éviter les grands volumes difficiles à chauffer

- Mur en élévation : briques en terre cuite, blocs de béton cellulaire, pierre
- Enduits à base de chaux

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment (tels que les panneaux solaires, pompes à chaleur), ou tous autres dispositifs conformes au développement durable, devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine et devront figurer sur les permis de construire. Les panneaux solaires seront encastrés dans le plan de toiture et seront de proportion verticale affirmée.

#### **Article 16: Gestion de la ressource en eau**

Dans le souci d'optimiser l'usage de la ressource en eau, il est conseillé d'utiliser les procédés et/ou équipements ci-dessous.

- Equiper les installations sanitaires de chasses d'eau double commande
- Équiper la robinetterie de limiteurs de débit
- Installer un dispositif de récupération et de stockage des eaux de pluies à des fins domestiques appropriées.