

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES

p.3

ART.1 PORTÉE DU RÈGLEMENT

ART.2 OPPOSABILITÉ

ART.3 OBTENTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

II. RÉGLEMENT DE CONSTRUCTION

p.5

Préambule

ART.4 NATURE DE L'OCCUPATION

ART.5 DESSERTE DES RÉSEAUX

ART.6 ACCÈS ET STATIONNEMENT

ART.7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ART.8 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

ART.9 VOLUME ET ASPECT

a) Formes et volumes

b) Orientation

c) Toitures

d) Garages/ annexes et abris de jardin

e) Matériaux

f) Performances énergétiques

g) Ouvertures

III. RÉGLEMENT PAYSAGER

p.9

ART.10 CLÔTURES, PLANTATIONS, PORTAILS

a) Clôtures

b) Plantations

ART. 11 RÉPURGATION DES ORDURES MÉNAGÈRES

I. DISPOSITIONS GENERALES

ART.1 PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique au lotissement « Les KAOLINS » situé sur la commune de Riec-sur-Bélon.

Ce règlement fixe, en application des textes en vigueur et notamment du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des lots. Il se conjugue avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Riec-sur-Bélon.

ART.2 OPPOSABILITÉ

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif, ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente, ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition.

ART.3 OBTENTION DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions (y compris travaux de clôtures, abris de jardin, véranda, piscine, etc...), quelles qu'en soit la nature, l'importance et la destination, sont soumises à l'obligation de permis de construire ou à déclaration préalable.

Avant chaque dépôt de permis de construire ou déclaration préalable, les projets de construction devront être validés par l'aménageur du lotissement.

AXOFI
Cité administrative de Ty Nay
6 boulevard du Finistère
29000 QUIMPER

II. RÉGLEMENT DE CONSTRUCTION

Préambule

Toute construction devra respecter les dispositions applicables en matière d'urbanisme sur la commune de Riec-sur-Bélon, complétées par le plan de composition et les dispositions ci-après, destinées à l'intégration du projet sur le site.

ART.4 NATURE DE L'OCCUPATION

Les terrains sont destinés à la construction d'habitations individuelles. Il ne pourra être édifié sur chaque lot qu'une seule construction à usage d'habitation. La réunion de deux lots contigus en une seule main n'est pas autorisée.

ART.5 DESSERTE DES RÉSEAUX

Chaque terrain sera raccordé aux réseaux suivants :

- Au réseau d'eau potable,
- Au réseau Basse Tension,
- Au réseau Telecom

Les eaux usées seront raccordées au système d'assainissement collectif. Les eaux pluviales sont raccordées au réseau EP du lotissement.

Les branchements en attente de chacun des lots sur ces réseaux seront réalisés en limite du domaine commun par le lotisseur.

ART.6 ACCÈS ET STATIONNEMENT

Les accès aux lots seront disposés selon les indications portées sur le plan de composition.

Pour les lots 1 à 13 et 18 à 27:

les aires de stationnement privatives devront être réalisées en bordure de voie et ouvertes sur le domaine public. Elles seront traitées en revêtement perméable pour permettre l'infiltration de l'eau de pluie.

Pour les lots 14 à 17:

des entrées de lots seront créées par l'aménageur du lotissement sur 2 mètres en béton balayé. Les aires de stationnement privatives (ouvertes et perméables) seront aménagées par chaque co-lotis en limite de cette entrée de lot béton.

ART.7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

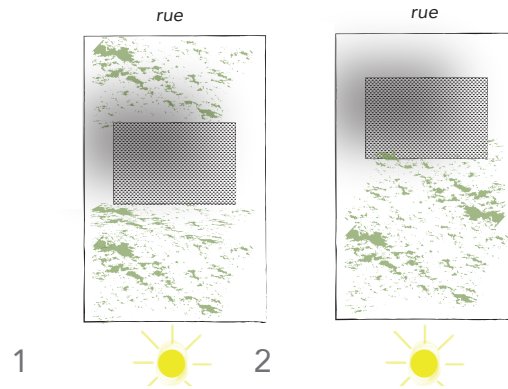
- Règle générale :

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones définies pour chaque lot sur le plan de composition et respecter les contraintes qui y sont inscrites.

Les constructions seront implantées de manière à dégager la majeure partie du jardin au sud, sud-ouest, ou ouest de la parcelle pour un ensoleillement maximal.

1. Maison au milieu du terrain:
jardin morcelé

2. Vaste espace de jardin isolé par rapport à la rue: préférable



- Orientation du faîtage principal :

Le faîtage ou la façade principale devra être parallèle à au moins une des limites parcellaires.

- Extensions et annexes:

Les extensions sont soumises à autorisation d'urbanisme suivant les dispositions réglementaires en vigueur.

La construction d'annexes devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire. L'autorisation de construire ces annexes peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure.

Concernant l'aspect des garages, annexes et abris, se référer à l'article 9 du Règlement du lotissement.

ART.8 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction devra respecter le recul minimum prévu au plan de composition. Toutefois, la construction d'un abri de jardin est autorisée en limite latérale, sauf dans la zone non aedificandi correspondant à la limite du périmètre du lotissement (zone grisée au plan de composition) dès lors que celui-ci n'excède pas 15m² au sol et 2.50 mètres de hauteur.

ART.9 VOLUME ET ASPECT

a) Formes et volumes

La hauteur de la construction principale ne devra pas excéder 7,50 mètres au point le plus haut (cheminée non comprise).

Privilégier la simplicité des volumes.

Si un garage est réalisé, il devra toujours faire partie du projet global.

Les constructions sur sous-sol ou cave ne sont pas autorisées.

Choix architecturaux :

Dans le cas de nouvelles constructions, une liberté de conception architecturale est laissée sous réserve du respect des articles du présent règlement. Les expressions architecturales innovantes sont encouragées dans le respect de l'environnement dans lequel elles s'intègrent et de l'identité de la région.

> A éviter



Toute recherche dans la forme ou dans les techniques de construction est recommandée, en particulier la mise en œuvre de techniques nouvelles, compatibles avec les objectifs de haute qualité environnementale.

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines.

b) Couleurs

Les couleurs recommandées sont toutes les couleurs franches se rapprochant des teintes naturelles : ocre, rouge brique, bleu-gris..., le blanc, ou les tons naturels de matériaux adaptés (bois, zinc, pierre, ...)

c) Orientation

Tenir compte des éléments naturels (soleil, vents...) pour déterminer l'orientation de la construction et son organisation intérieure. Dans la mesure du possible les pièces de vie sont placées au sud pour un ensoleillement maximal en hiver.

d) Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception; elles s'harmonisent avec les constructions environnantes.

Les toitures à 4 pentes sont interdites.

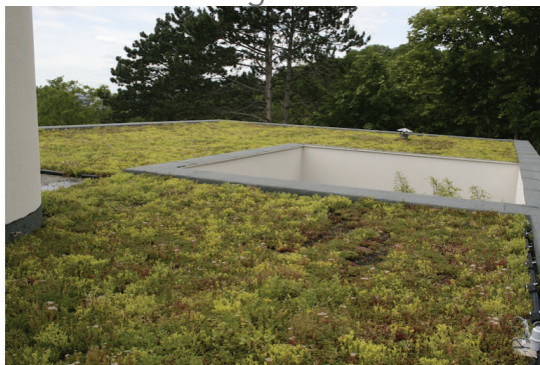
Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant. Dans le cas de la réalisation d'une toiture-terrasse, la végétalisation de celle-ci est à privilégier. La mise en place d'une toiture végétale a un impact direct sur la durabilité et le confort du bâtiment.

A l'exception des constructions édifiées sur les macro-lots, les constructions avec toiture à deux pentes auront des pentes entre 42° et 47° (de préférence à 45°). Les ardoises de synthèse sont proscrites.

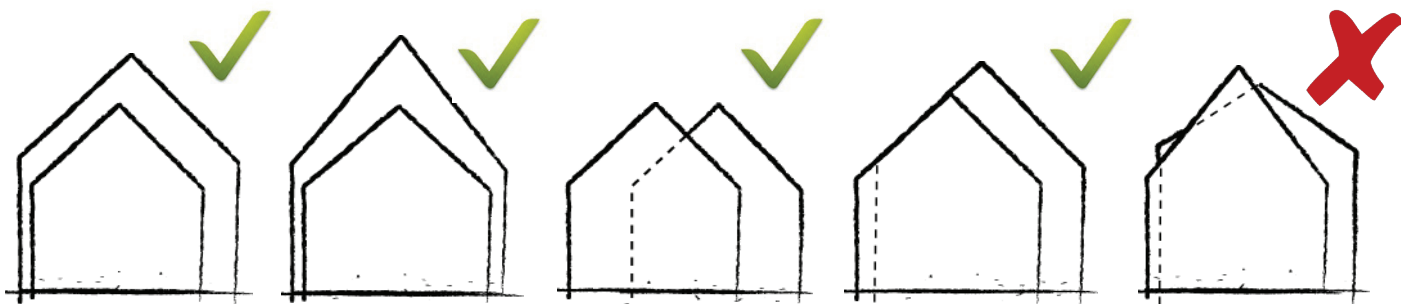
> Exemple de raccordement des toitures



> Toiture végétalisée



> Raccordement des toitures



1, 2, 3, 4: raccord de toiture correct

5: Disposition à éviter

e) Garages/ annexes et abris de jardin

Les garages doivent être incorporés au volume principal de l'habitation, sinon accolés et au moins, reliés à ce volume principal.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Concernant les abris de jardin, ce ne sont pas forcément des espaces clos, ni une réduction sommaire d'un chalet. La liberté de création est autorisée!

Les matériaux utilisés devront être d'origine naturelle, le bois est à privilégier, le PVC et le bac acier sont interdits. Pour la toiture les couvertures goudronnées, en fibrociment ou ardoise de synthèse sont proscrits.

> Exemple d'abris de jardin



La réserve, Véronique et Françoise Maire

f) Matériaux

L'utilisation de matériaux durables et sains doit être privilégiée.

Les matériaux de placage imitant un rendu naturel (bardages pastiches ou artificiels par exemple) sont interdits, sauf projet d'architecture innovante. Si le béton apparent est employé, il devra être banché, lisse, tramé, matricé ou lasuré. Des protections contre les salissures liées au ruissellement d'eau de pluie sur les façades sont à prévoir.

g) Performances énergétiques

A partir du 1er janvier 2013, toute construction neuve doit respecter la réglementation thermique en vigueur dite RT2012. Des combinaisons entre conception du bâti et équipements techniques permettent d'atteindre les performances demandées.

h) Ouvertures

Les constructions seront majoritairement ouvertes en façade sud.

Limiter le nombre d'ouvertures de formes différentes pour garantir une harmonie d'ensemble. Les coffres de volets roulants sont intégrés dans l'épaisseur de la façade.

Les volets, portes, portillons, portails en PVC sont interdits. Les menuiseries extérieures en PVC (autre que des portes) sont autorisées, mais fortement déconseillées (fragilité et risque sanitaire).

III. RÉGLEMENT PAYSAGER

ART.10 CLÔTURES, PLANTATIONS, PORTAILS

a) Clôtures

Règles générales :

Dans tous les cas, les matériaux utilisés pour la construction des clôtures devront être en harmonie avec l'environnement et, en particulier, avec les matériaux de façade.

Sont interdits:

- les éléments décoratifs en béton moulé,
- les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits,
- les clôtures en PVC ou autres matériaux plastifiés ainsi que les bâches en plastique sur talus sont interdites.
- les éléments en béton préfabriqués non enduits,
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie,
- les grillages sans végétation,
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, etc...)

Sont autorisés:

- les haies végétales variées favorisant la biodiversité,
- les clôtures grillagées, claustra ajourés, treillages ou clôtures à claire-voie doublés d'une haie,
- les clôtures en bois non opaque ou ganivelles,
- les bâches de jute ou de coco pour couvrir les talus

Les clôtures en limite d'espace public

Les lots 1 à 11, excepté le lot 9, en limite de fond de jardin, devront installer des clôtures non opaques, en matériaux naturels, pour conserver des vues sur la zone protégée.

Talus et arbres à conserver

Les talus boisés pré-existants et créés devront être conservés et régulièrement entretenus. Les arbres repérés au plan seront autant que possible conservés et l'implantation de la maison devra prendre en compte la bonne protection du système racinaire.

Clôtures en limite séparative d'une parcelle

Si l'acquéreur souhaite réaliser une clôture il devra respecter les dispositions générales. Dans tous les cas les clôtures ne sont pas une obligation!

Clôtures de façade

Si l'acquéreur souhaite réaliser une clôture il devra respecter les dispositions générales. Dans tous les cas les clôtures ne sont pas une obligation!

Les haies de végétaux d'essences locales employés en mélange sont préconisées. L'utilisation d'essences à croissance rapide type Thuya, Laurier-palme est interdite.

La hauteur de la clôture devra répondre à celle des clôtures avoisinantes et sera portée à 2 m de hauteur maximum. Les clôtures pleines, en bois ne sont autorisées que sur un linéaire limité de 3 m, afin de protéger les vues sur une éventuelle terrasse.

Les arbustes doivent être plantés à une distance raisonnable des limites de propriétés, au minimum 0,50 m.

b) Plantations

Il sera planté au minimum un arbre tige pour 200 m² de surface de terrain à la charge des acquéreurs. Les acquéreurs seront tenus d'assurer et d'entretenir leurs plantations réalisées au moyen d'essences locales. Le mélange des essences sera obligatoire, tant sur le plan des couleurs et des formes, que sur le choix des espèces caduques ou persistantes ou encore des espèces florifères ou non. Les conifères sont interdits.

Les arbres déjà présents sur la parcelle devront être remplacés par de nouveaux arbres, ou conservés autant que possible.

ART. 11 RÉPURGATION DES ORDURES MÉNAGÈRES

Un point de collecte est prévu à l'entrée du lotissement. Les acquéreurs devront y déposer leurs ordures ménagères.