



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



Ville de Guipavas

Place Saint Eloi  
29490 GUIPAVAS  
Téléphone : 02 98 84 75 54



DEPARTEMENT DU FINISTERE  
COMMUNE DE  
GUIPAVAS

PA 0290751800006

Lotissement communal  
du Menhir



Géomètre Expert  
Bureau d'étude VRD

AVIS FAVORABLE  
Vu pour être annexé à notre arrêté

ARCHITECTE

Yves DUVAL

Parc d'Innovation de Mescoat  
Rue Ingénieur Jacques Frimot  
29800 LANDERNEAU  
Tél: 09.53.39.22.08

E-mail :  
sarlyduval@gmail.com

Bureau de Landerneau

6, rue de la Marne  
B.P. 734  
29207 LANDERNEAU Cedex

Téléphone : 02 98 85 04 96  
Télécopie : 02 98 85 22 98

E-mail :  
agence.landerneau@geomat.fr

PA10  
Règlement du  
lotissement

S.E.L.A.S. de Géomètres Experts

Géomètres  
**GEOMAT**  
Experts

Cadastre section CB n°92, 93, 94, 469, 472 Ref. dossier : 3180014  
Lieu-dit : rue Marie Curie

Date	Indice	Observations
29/10/2018	A	-----
7/03/2019	B	Modification des articles 6, 7, 10, 11, 16

ATELIER	<b>D'ARCHITECTURE</b>
	<b>YVES DUVAL</b>
	S.A.R.L D'ARCHITECTURE
	Parc d'Innovation de Mescoat Rue Ingénieur Jacques Frimot 29800 LANDERNEAU
	Tel: 09 53 39 22 08 Fax: 09 58 39 22 08 sarlyduval@gmail.com

Le projet d'aménagement est affecté à l'installation de constructions à usage d'habitation.

Le terrain, objet du présent projet, se situe dans la zone UC au Plan Local d'Urbanisme de la ville de GUIPAVAS. Cette zone correspond à un secteur à dominante d'habitat.

Après aménagement par le lotisseur, les règles d'urbanisme à respecter seront celles figurant au règlement du Plan Local d'Urbanisme (cf. pièces diverses du dossier de permis d'aménager), des prescriptions contenues dans le présent règlement et des documents annexés au dossier.

Les Actes de vente, de mutation ou de location des lots et constructions faisant partie du lotissement devront se référer au présent Règlement. Un exemplaire de ce Règlement sera annexé à tout acte de vente, de mutation ou de location intéressant le lotissement.

Il est prévu que le lot 14 soit cédé à un opérateur pour la réalisation de logements locatifs conventionnés, afin de proposer une offre à coût abordable diversifiée, conformément au PLU Facteur 4, et notamment à l'AOP habitat.

## 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conformément à l'article UC 1 du PLU.

PA 0290751800008

## 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Conformément à l'article UC 2 du PLU.

En complément :

- Les lots sont destinés à la construction d'habitation uniquement
- le lotissement sera composé de 14 lots maximum,
- la construction de plusieurs logements est autorisée sur le lot n°14

Pièce complémentaire  
19 MARS 2019

### Rappel de l'une des règles contenu dans l'article UC 2 du PLU

Dans la bande de constructibilité principale de 17m, les constructions doivent présenter au minimum 2 niveaux sauf dispositions contraires liées à une servitude d'utilité publique. L'extension d'une construction existante peut se faire sur un seul niveau. En l'absence de bande de constructibilité secondaire, les annexes sont autorisées sur un niveau et doivent être réalisées de manière à en minimiser l'impact visuel.

### Remarques :

- Cette règle impacte les lots 1-9-10-14
- La construction sur 2 niveaux pourra être partielle

## 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

### Accès aux lots et parkings privatifs

Chaque lot aura son accès à partir des voies aménagées par le lotisseur. Cet accès sera à aménager par chaque acquéreur.

Les accès aux différents lots, et les parkings privatifs sont proposés sur le plan de composition (pièce PA4). La réalisation de ces accès et parkings est à la charge des acquéreurs. Cet aménagement devra rester ouvert en permanence sur la voie de desserte



du lotissement. Si l'acquéreur du lot souhaite clôturer sa propriété, il devra concevoir sa clôture de manière à contourner les 2 places de stationnement.

Le cas échéant, et en fonction du projet de construction, les 2 places de parking privatifs peuvent être dissociés de l'accès. Dans ces conditions, l'acquéreur devra veiller à conserver 2 places de parking ouvertes en permanence sur la voie du lotissement.

Toute volonté de modifier l'emplacement de l'accès, ou des places de parkings privatifs devra faire l'objet d'une validation par la ville de GUIPAVAS assistée de ses services instructeurs. Ceux-ci se réservent la possibilité de refuser le déplacement de l'emplacement proposé en cas d'impossibilité technique ou autre. En cas d'acceptation, les éventuels frais liés au déplacement de l'accès seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

Remarque concernant le lot n°14 :

Pour ce lot, il n'a pas été précisé d'emplacement pour l'accès. Le ou les accès pourront être créés à l'endroit désiré le long de la voie nouvelle créée dans la cadre de l'opération. Les accès ou places de parking avec dégagement par la rue Marie Curie ne sont pas acceptés.

PA 0290751800006

#### 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE et D'ASSAINISSEMENT

Le lotissement sera desservi par :

- Eau potable,
- Eaux pluviales,
- Eaux usées,
- Electricité,
- Gaz,
- Téléphone

Pièce complémentaire  
19 MARS 2019

##### 4.1 - Eau potable

AVIS FAVORABLE  
vu pour être annexé à notre arrêté

Les acquéreurs devront se raccorder au réseau d'eau potable en utilisant le coffret sur socle posé en limite des lots. **La pose du compteur se fera à la charge des acquéreurs sur simple demande auprès du concessionnaire.**

##### 4.2 - Eaux pluviales

Le réseau collecteur des eaux pluviales sera à mettre en place sous la voirie à créer.

Ce réseau collecteur recueille les eaux pluviales de la voirie ainsi que de l'ensemble des lots à l'exception des lots 4, 5, 6, 7, et 8. Une partie de ces eaux pluviales sera infiltrée avant rejet dans le bassin existant au nord de l'opération.

Les eaux pluviales privatives des lots 4, 5, 6, 7, et 8 seront gérées par chaque acquéreur qui aura à sa charge la réalisation d'un dispositif d'infiltration individuel. Ce dispositif devra respecter les préconisations du bureau d'étude REAGIH dont une copie est jointe en pièce diverse de la présente demande :

- Les lots 4 et 8 devront réaliser une tranchée d'infiltration à faible profondeur
- Les lots 5, 6, et 7 devront réaliser un puits d'infiltration

Des préconisations quant à l'implantation des puits seront à prendre par les acquéreurs à savoir : ils seront implantés à une distance minimale de 5m00 par rapport à l'habitation et de 3m par rapport aux limites séparatives. Leur implantation précise sera mentionnée dans chaque demande de permis de construire.

#### 4.3 - Eaux usées

Les acquéreurs devront se raccorder au réseau d'eaux usées en utilisant les branchements posés en attente à 1m à l'intérieur des lots. **La pose de la boîte à passage direct se fera à la charge des acquéreurs sur simple demande auprès du concessionnaire.**

Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder gravitairement son habitation au réseau d'eaux usées. Si ce n'est pas le cas, il prendra à sa charge la fourniture et la pose d'une pompe de relevage.

#### 4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, gaz, fibre optique éventuellement)

Les acquéreurs devront se brancher aux différents réseaux en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur.

### 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

**Conformément à l'article UC 5 du PLU.**

Il n'est pas fixé de règles

### 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

Il est ici fait dérogation à l'article UC 6 du PLU.

Les constructions devront être implantées :

- à l'intérieur des zones indiquées à cet effet sur le plan de composition, à l'exception des lots 1-10-14 qui devront respecter une implantation comprise entre 0 et 5m depuis la rue Marie Curie.
- Sur la voirie intérieure de l'opération, la façade du volume principal devra être implantée dans la zone d'accroche prévue à cet effet, à l'exception des lots 10 et 11.

Il est rappelé ici, que les carports pourront être autorisés entre la limite du lot sur voirie et la façade de la construction, uniquement sur l'emprise des stationnements.

### 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est ici fait dérogation à l'article UC 7 du PLU.

Les constructions devront :

- 1) D'une part, être implantées en limite séparative ou respecter un recul minimal de 2m00



- 2) D'autre part, être implantées à l'intérieur des zones indiquées à cet effet sur le plan de composition.

Pour les lots 1-2-3-4-5, et sur leur limite EST, les constructions seront implantées à l'intérieur de la zone constructible, et le retrait devra respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

### 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

**Conformément à l'article UC 8 du PLU.**  
Il n'est pas fixé de règles

PA 0290751800006

### 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**Conformément à l'article UC 9 du PLU.**  
Il n'est pas fixé de règles

Pièce complémentaire

19 MARS 2019

### 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Conformément à l'article UC 10 du PLU**

En complément à cet article du PLU, et concernant les abris de jardin, ces derniers auront une hauteur maximale de 3m00 par rapport au terrain naturel.

Tous les lots devront respecter un gabarit d'une hauteur de 3m50 sur une largeur de 4m00 (cf. plan de composition, pièce PA4), à l'exception des lots 10, 11 et 14.

AVIS FAVORABLE  
pour être annexé à notre arrêté

### 11 – ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Conformément à l'article UC 11 du PLU**  
En complément : les sous-sols sont interdits.

Dans le cas de constructions comprenant des toitures avec étanchéités, ces dernières devront être accompagnées d'acrotères.

Dans le cas de constructions comprenant des toitures monopentes, le revêtement du toit sera à joints debouts.

Par ailleurs, des orientations de faîtages sont imposées au plan de composition, et ce, pour le volume principal de la construction uniquement.

## 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**Conformément à l'article UC 12 du PLU**

En complément : il est prévu à charge des acquéreurs la réalisation de 2 places de parkings par logement. Ces places de parkings devront répondre aux critères décrits à l'article 3.

## 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATION

**Conformément à l'article UC 13 du PLU**

## 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

**Conformément à l'article UC 14 du PLU**

Il n'est pas fixé de règles

## 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

**Conformément à l'article UC 15 du PLU**

## 16 – SUPERFICIES

La Surface Maximale de Plancher autorisée pour l'opération sera de 3000m<sup>2</sup>. Celle-ci est répartie forfaitairement suivant le tableau suivant :

Numéro lot	Superficie approximative	Surface maximale de plancher
1	383 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
2	353 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
3	353 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
4	381 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
5	532 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
6	390 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
7	389 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
8	388 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
9	460 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
10	317 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
11	478 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
12	362 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
13	367 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
14	870 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
TOTAL	6023 m <sup>2</sup>	3430 m <sup>2</sup>



## 17 – DISPOSITIONS DIVERSES

### 17.1 – servitudes

Les acquéreurs ne pourront pas s'opposer au passage et au travail des agents des services assurant la distribution de l'eau, de l'assainissement, du gaz, de l'électricité et du téléphone, etc...

### 5.3 – implantation altimétrique

L'implantation des constructions devra s'intégrer au mieux à la topographie du terrain, en respectant, si nécessaire, les normes PMR.

En cas de non obligation de respect des normes PMR, le relief naturel du terrain devra être conservé sur le reste du lot, en dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification des constructions. La hauteur des déblais et remblais sera limitée au strict nécessaire à la réalisation du projet. Tout projet dérogeant à cette règle devra être justifié par référence aux principes constructifs et au relief.

**Les constructions devront être implantées avec une cote de dalle respectant au minimum l'altitude NGF 83m00. Cette disposition impacte plus particulièrement les constructions des lots 1 et 14 qui devront prendre les dispositions nécessaires.**

### 5.4 – implantation des abris de jardin

L'implantation des abris de jardin est autorisée à l'intérieur des zones indiquées au plan de composition.

La création ou l'extension de ces constructions sera subordonnée à des conditions spéciales, notamment à la mise en œuvre de matériaux de qualité, à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

L'emploi de certains matériaux est interdit, notamment la tôle galvanisée, la tuile et les matériaux de récupération ou d'aspect précaire.

Ce type de construction est limité à une surface de plancher maximale de 20 m<sup>2</sup>, et à une hauteur maximale de 3m00

PA 0290751800006

Pièce complémentaire  
19 MARS 2019

