

Guingamp
Gwengamp



PA 0 2 2 0 7 0 1 2 X 0 0 0 1 **MOZ**

22 AVR. 2016



VILLE DE GUINGAMP
QUARTIER DE GOURLAND

Règlement de lotissement

pièce PA 10

Avril 2016

• **PREALABLE**

Le lotissement communal de "Gourland" correspond à une volonté de la municipalité de Guingamp de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le foncier de l'ancienne cité de Gourland, en garantissant une réalisation à la fois soucieuse d'environnement, de qualité de vie et de cadre de vie, et de mixité sociale.

La municipalité a souhaité tout particulièrement inscrire cette opération dans une démarche de développement durable.

Il a par ailleurs été souhaité pour cette opération un caractère végétal affirmé qui conforte le patrimoine en place.

Le présent règlement est conçu dans la perspective de l'adoption par l'opération d'un caractère verdoyant et boisé, et sobre.

• **Article 1 - OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Il fixe les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement s'applique à l'intérieur du lotissement communal de " Gourland " situé sur le territoire communal de Guingamp (Côtes d'Armor), à proximité du stade du Roudourou.

Le terrain est desservi en voiture au Sud par la rue de Brest et à l'Ouest par la rue du Moulin au Cuivre.

Au plan cadastral le projet s'inscrit sur les parcelles cadastrées section AB numéros 14, 17, 188, 209 pour une surface d'arpentage de 23 000 m² tel que le périmètre en est défini sur les plans et documents du dossier de demande de permis d'aménager.

• **Article 2 - CHAMP D'APPLICATION**

Le règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Guingamp, à savoir : le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) conformément à l'extrait du règlement, articles 1 à 15, de la zone UBb et UBc ci-annexé.

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

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

• **Article 3 - DIVISION DU TERRAIN**

Les espaces du lotissement indiqués au plan parcellaire se décomposent de la manière suivante :

Voirie - Espaces verts : 9 989 m²

Lot 1	58 m ²	Lot 4	566 m ²	Lot 7.1	364 m ²	Lot 9.2	35 m ²	Lot 12	477 m ²	Lot 16	586 m ²
Lot 2.1	1114 m ²	Lot 5.1	342 m ²	Lot 7.2	323 m ²	Lot 9.3	50 m ²	Lot 13	1548 m ²	Lot 17	503 m ²
Lot 2.2	732 m ²	Lot 5.2	340 m ²	Lot 8.1	1050 m ²	Lot 10	696 m ²	Lot 14.1	488 m ²		
Lot 3.1	608 m ²	Lot 6.1	549 m ²	Lot 8.2	34 m ²	Lot 11.1	471 m ²	Lot 14.2	520 m ²		
Lot 3.2	144 m ²	Lot 6.2	507 m ²	Lot 9.1	992 m ²	Lot 11.2	38 m ²	Lot 15	323 m ²	TOTAL	13 458 m²

Les surfaces seront définitives après le bornage des lots et l'attribution par le Service du Cadastre de la numérotation parcellaire.

• Article 4 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

4-1 – Occupation des sols

Tous les lots créés sont destinés à recevoir principalement une construction à usage d'habitation avec ses annexes.

Seront également autorisées sous réserve d'acceptation préalable du Maire :

- L'implantation exclusive d'une activité libérale ou commerciale dans des volumes analogues à ceux de l'habitat, ne créant pas de gêne pour le voisinage et sous réserve de prévoir le stationnement correspondant aux besoins, en dehors des espaces communs,
- Les constructions à usage principal d'habitation pouvant comprendre l'usage de bureaux pour une activité libérale ou artisanale, ne comportant aucune publicité autre que celle se rapportant directement sur place à l'indication de l'activité propre à ce lot.

4-2 – Accès aux lots

Chaque propriétaire de parcelle devra respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de composition. Seuls les accès automobiles prévus au plan de composition sont autorisés. Néanmoins, l'ouverture d'un portillon est autorisée sur les espaces verts.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement des voies à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie pris au droit de son lot.

4-3 – Stationnement

En plus d'éventuels parkings couverts ou garages, une aire de stationnement privatif aérien, au nombre d'au moins un emplacement par logement, sera aménagée sur chaque unité foncière. Cet espace non clos sera directement accessible depuis la voie sans que l'on doive franchir un éventuel portail.

Ceci signifie que dans le cas où l'acquéreur envisage la pose d'un portail de clôture -ou d'une porte de garage-, celui-ci devra obligatoirement se situer, soit au-delà d'une profondeur de 5 mètres comptée à partir de la limite de voirie, soit à côté de l'aire de stationnement prévue.

L'entretien de cette aire de stationnement sera à la charge de l'acquéreur.

Le marquage au sol des emplacements de stationnement, s'il est indispensable, sera envisagé autrement qu'en peinture (cloutage métallique, pavés, joint en bois...). Les emplacements affectés aux logements collectifs ou groupés seront numérotés de façon pérenne et lisible mais discrète.

Au-delà de 5 emplacements groupés de stationnement extérieur, il conviendra de planter à proximité immédiate, à raison d'au moins un arbre de moyen à grand développement pour 5 places.

4-4 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et limites séparatives

Le plan de composition du lotissement prévoit pour la plupart des lots, un périmètre destiné à recevoir dans son entier la construction principale, et par ailleurs pour certains d'entre eux, l'indication d'implantation à laquelle il convient de se conformer ; ces dispositions s'appliquent aux constructions principales.

Par ailleurs, les abris de jardin sont tolérés hors de ces périmètres, mais devront respecter par rapport aux limites des parcelles longeant des espaces publics, un retrait d'au moins 3 mètres.

L'opération a fait l'objet de soins particuliers visant à garantir aux futurs occupants confort de vie et économie d'entretien du logement. Elle se soucie également de gaspillage foncier et d'allongement des distances et vise donc une certaine densité du bâti.

C'est pourquoi l'implantation des futures constructions à l'alignement de l'espace public est ici rendue possible et est même parfois imposée. En effet, afin de garantir le plus possible d'apports solaires aux futurs logements, il est imposé de les implanter le plus possible en partie Nord de chaque parcelle et ceci éventuellement jusqu'en limite d'espace public. De même façon, afin d'éviter le plus possible les délaissés de part et d'autre des constructions, l'implantation latérale, par exemple

des pignons, en limite d'espace public, est également souhaitée voire imposée.

Enfin, et pour les mêmes raisons, l'implantation des futures construction en mitoyenneté est ici autorisée, encouragée voire imposée.

Par ailleurs, le règlement du P.L.U. s'applique.

4-5 – Hauteur maximale des constructions

C'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

4-6 – Aspect extérieur des constructions

En règle générale, la modification radicale de la cote du terrain naturel est interdite de manière à éviter des habitations construites sur des buttes artificielles et toute création de talus artificiel est interdite.

Sauf indication contraire portée aux plans, les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits pour les logements individuels non groupés.

La construction de sous-sol ne pourra être autorisée que dans la mesure où ils pourront être raccordés gravitairement aux antennes de branchement EU et EP desservant le lot. Toute justification devra être jointe au dossier de demande de permis de construire.

Au global pour chacune des opérations de construction, au moins 25% de la surface couverte sera traité sur le mode de toiture à deux pentes.

En toiture, et sauf justification, les percements seront placés dans l'axe de ceux de l'étage inférieur.

Les châssis de toit ("vélux") ne seront ni trop nombreux sur un même versant, ni trop grands, et adopteront toujours des proportions verticales ou carrées ; ils seront obligatoirement posés en "encastré" (vitrage dans le plan exact de l'ardoise).

Pour les panneaux ou capteurs solaires situés sur la pente de la toiture, ils seront obligatoirement de proportions verticales ou carrées (ou constitueront un ensemble présentant une dominante de verticales), et seront encastrés dans le matériau de couverture (surface lisse du capteur dans le plan exact du matériau de couverture).

Côté espace(s) public(s), la plus grande simplicité de traitement s'impose ; les éléments anecdotiques (frontons, colonnes...), et ceux "à la mode" (volumes très saillants, fenêtres en bandeau, hublots...) ne sont pas autorisés.

Les garde-corps seront impérativement pleins au minimum dans leur moitié inférieure.

Pour les logements individuels groupés, il est interdit de traiter de même façon (et pas seulement par la couleur) deux façades consécutives sur espace(s) public(s).

En vue d'un meilleur vieillissement, les enduits seront lissés et non grattés. Les enduits ou les peintures des parois des façades de couleur blanche ou blanc cassé sont interdits.

Pour les parois comme les couvertures, l'utilisation de teintes vives -orange, vert anis, bleu électrique, rose indien...- est également interdite.

Les parements et bardages en PVC sont interdits.

Les constructions annexes devront être construites en harmonie avec les bâtiments principaux et en bois pour les abris de jardin. Elles seront localisées à plus de 3m des limites parcellaires en contact avec un espace public quel qu'il soit, et devront avoir une superficie inférieure à 10m² et une hauteur de 2,50m maximum au faîtage.

Leur toiture devra être constituée d'ardoises, de bardeaux de bois, de tôle laquée de ton neutre ou végétalisée.

4-7 – Clôtures

Sauf s'il est évoqué dans le dossier de demande de permis de construire, tout projet de clôture sera soumis à une déclaration préalable en mairie.

Les coffrets techniques et la boîte aux lettres seront selon le cas, soit intégrés aux constructions, soit intégrés à un élément de bois, de pierre ou maçonnerie -pierre,

maçonnerie enduite ou gabion-, et dans tous les cas de la manière la plus sobre qui soit.

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

Les clôtures autorisées en limite séparative sont constituées comme suit :

- D'une haie arbustive, contenue à 1,80m de hauteur maximale, composée de préférence en mélange d'au moins trois arbustes, doublée ou non d'un grillage galvanisé ou plastifié vert de hauteur maximale 1,20m, posé sur simples piquets, de préférence en bois,
- Et éventuellement d'écrans pleins en bois imputrescible (de préférence sous forme de clins plutôt qu'en bois tressé), de hauteur maximale de 1,80m, mais seulement à l'intérieur de la bande des six premiers mètres à compter de la façade du bâtiment principal,
- Ou encore d'écrans pleins de hauteur maximale de 2,50m, constitués du même matériau que la façade support, mais seulement à l'intérieur de la bande des trois premiers mètres à compter de la façade du bâtiment principal.

Les clôtures autorisées en limite de voie et d'espace public autre sont de type suivant :

- Elles ne devront pas dépasser 1,80m de haut, et être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage plastifié vert, sur simples piquets, placés en recul de 0,50m à l'intérieur de la propriété. Cette haie sera composée d'une espèce dominante à feuillage persistant ou marcescent, et d'au moins deux autres espèces d'arbustes.

Tous les autres types de clôture sont donc interdits.

L'utilisation du laurier palme et de conifères (thuya, cupressus, chamaecyparis...) - sauf celle de l'if - dans les haies quelles qu'elles soient est strictement interdite.

Par ailleurs, l'esthétique et la simplicité devront être recherchés pour le portail d'entrée.

Les portails, portillons, barreaudages, lisses, pergolas et autres éléments de clôture en PVC sont interdits.

Les portillons complémentaires, par exemple côté terrasse ou jardin, ne sont autorisés que dès lors que l'aménagement de l'espace public sur lequel ils ouvrent, permet l'accès.

4-8 – Espaces libres et plantations

Les déboisements seront strictement limités aux nécessités des constructions et des accès. Les arbres en mauvais état devant être abattus, seront remplacés par un sujet de même type de développement.

Les acquéreurs devront planter sur leur lot à raison d'au moins un arbre de petit développement, de préférence de type fruitier (pommier, prunier, cerisier, cognassier...), pour chaque tranche de 100m² de parcellaire non construit.

• Article 5 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement déposer, avant tout début des travaux, une demande de permis de construire en mairie de Guingamp, tant pour la construction principale et la construction annexe éventuelle, que pour la clôture en limite séparative, si la demande de celle-ci est présentée en même temps que celle du bâtiment. Sinon elle devra faire l'objet d'une demande particulière.

Fait à Guingamp, le 22 AVR. 2016

Par Délégation du Maire,
L'Adjointe Déléguée,



Marie-Agnès POGAM-PIRIOU