

LOTISSEMENT COMMUNAL DE LA FONTAINE SAINT-GUYOMARD (56)

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Approuvé par le conseil municipal du 02 octobre 2025

SOMMAIRE DU REGLEMENT

GÉNÉRALITÉS.....	3
▪ <i>OBJET :</i>	<i>3</i>
▪ <i>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :</i>	<i>3</i>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	4
▪ <i>ARTICLE 1 & 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES</i>	<i>4</i>
▪ <i>ARTICLE 3 : VOIRIE ET ACCÈS</i>	<i>4</i>
▪ <i>ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....</i>	<i>4</i>
SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	5
▪ <i>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....</i>	<i>5</i>
▪ <i>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</i>	<i>5</i>
▪ <i>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL ET SURFACE IMPERMÉABILISÉE.....</i>	<i>5</i>
▪ <i>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>5</i>
▪ <i>ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS. PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN</i>	<i>6</i>
▪ <i>ARTICLE 12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....</i>	<i>9</i>
▪ <i>ARTICLE 13 : RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS</i>	<i>10</i>
ANNEXE I – TABLEAU DE RÉPARTITION DES SUPERFICIES	11
ANNEXE II – Recommandations pour l'aménagement des espaces extérieurs	12

GENERALITES

► **Objet :**

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé « La Fontaine », en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Saint-Guyomard.

Le présent règlement 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 des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

► **Champ d'application territorial :**

Le lotissement « La Fontaine » est situé sur un terrain dont les références cadastrales sont : Section AB n°126p-127p et section ZB n°480p.

13 lots composeront ce lotissement.

Il sera constitué en outre d'espaces et d'équipements communs.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

► **Article 1 & 2 : Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières**

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

La réunion de deux lots n'est pas autorisée, excepté si le nombre de logements créés correspond au nombre cumulé prévu initialement sur les lots.

L'implantation de piscine est interdite.

Les caves et sous-sol sont interdits.

► **Article 3 : Voirie et accès**

Les lots sont desservis par la voie interne créée dans le cadre de l'opération d'aménagement décrite dans le présent dossier de lotissement.

Il est permis un seul accès par lot. Les accès aux lots doivent respecter les règles prévues sur le plan de composition d'ensemble et notamment les zones d'accès interdit des véhicules aux lots.

► **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Les acquéreurs se raccorderont obligatoirement et à leurs frais aux réseaux et aux branchements établis par le lotisseur, à savoir :

- **Alimentation en eau potable :**

Borne de façade ou citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot (comprenant robinet d'arrêt en attente) et raccordé à la canalisation principale par une canalisation de diamètre 18/25 mm

- **Eaux usées :**

Lots 1 à 3 : Canalisations de refoulement individuelles permettant de relever les eaux usées dans le réseau gravitaire sur la voie communale. Le ou les propriétaire(s) des lots devront mettre en place un système de refoulement individuel à leur charge. Celui-ci sera raccordé à la canalisation de refoulement en attente.

Lots 4 à 13 : Boite de branchement installée en limite de chaque lot raccordée en gravitaire au collecteur principal par une canalisation de diamètre 160 mm avec départ de buse à l'intérieur du lot

- **Eaux pluviales : (voir notice de gestion des eaux pluviales jointe au programme des travaux) :**

Lots 1, 6 à 13 :

Les acquéreurs des lots devront installer un ouvrage d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales de leurs lots. Cet ouvrage devra être couplé à une cuve de récupération qui permettra la réutilisation des eaux pluviales en respectant la réglementation en vigueur. Ce système devra être adapté au projet de construction envisagé, à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

L'ouvrage sera équipé d'un trop-plein qui devra être raccordé au branchement mis en attente dans le lot par le lotisseur (boite de branchement et canalisation de diamètre 160 mm installée à l'intérieur de chaque lot et raccordée gravitairement au réseau principal).

Lots 2 à 5 :

Aucun branchement ne sera posé par le lotissement.

Les acquéreurs des lots devront installer un ouvrage d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales de leurs lots. Cet ouvrage devra être couplé à une cuve de récupération qui permettra la réutilisation des eaux pluviales en respectant la réglementation en vigueur. Ce système devra être adapté au projet de construction envisagé, à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Le trop-plein éventuel se dirigera vers les terrains à l'Ouest en surface.

- **Electricité :**

Coffret de comptage installé sur le lot en limite des parties communes du lotissement et alimenté par des câbles électriques souterrains

- **Téléphone :**

Citerneau installé 1 mètre environ à l'intérieur du lot et raccordé au génie civil primaire par un fourreau de diamètre 42/45 mm, permettant le câblage ultérieur par un organisme agréé

- **Fibre optique :**

Un fourreau supplémentaire sera prévu à l'intérieur du lot permettant un raccordement ultérieur à un futur réseau de fibre optique.

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux-usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

► **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales devront respecter les règles prévues au plan de composition d'ensemble.

Peuvent être implantées dans et en dehors des zones d'implantation figurant au plan de composition d'ensemble, à condition de respecter les limites de lot, les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur, et un recul de 1,00m minimum vis-à-vis du talus bocager en limite sud d'opération :

- ✓ Les carports, terrasses, pergolas et les balcons ;
- ✓ Les dispositifs de maîtrise des apports solaires (casquettes, brises-soleil...) et destiné à s'abriter du vent et de la pluie (auvent ...).

Les annexes autorisées de type abri de jardin, devront être implantées dans les zones prévues à cet effet conformément au plan de composition (de manière à être masqués par la clôture).

► **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Mêmes règles que pour les limites de voie (cf. article 6).

► **Article 9 : Emprise au sol et surface imperméabilisée**

Emprise au sol : Pas de règles complémentaires au document d'urbanisme en vigueur : « *L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction* ».

Les abris de jardin sont limités à 12m² d'emprise au sol.

Surface imperméabilisée : La surface imperméabilisée maximale autorisée par lot est de 150m².

► **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Les constructions des lots 4 et 5 devront respecter les cotes de rez-de-chaussée minimum fixées au plan de composition d'ensemble, permettant un raccordement gravitaire au réseau d'assainissement des eaux usées.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2m50 au point le plus haut.

La hauteur des constructions est limitée à :

- 4m00 à l'acrotère, à l'égout de toiture, ou au plan vertical de la façade ;
- 9m00 au faîtage ou au point le plus haut

NOTA : Point de référence :

Conformément aux dispositions générales du PLU de la commune de St Guyomard, le niveau de référence pour le calcul des hauteurs des constructions est défini par le niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

► **Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain**

11.1 Performances environnementales et énergétiques des bâtiments

L'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales est imposé au moment de la construction. Cette cuve, d'une contenance minimum de 1000 litres, pourra servir à l'arrosage du jardin sans utiliser l'eau potable publique traitée en usine, précieuse en période de sécheresse.

Si souhaitée, l'acquéreur pourra prévoir un dispositif complet permettant également l'usage des eaux pluviales pour les chasses d'eau et machines à laver. Cette installation devra correspondre à la réglementation française (*arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments*).

11.2 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes (qui devront être simples), y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront soit enterrées, soit installées à l'intérieur de la construction, soit extérieures mais camouflées par la clôture en limite séparative comme en limite sur rue.

La pompe à chaleur devra être accolée à la façade et respecter les normes phoniques de la réglementation en vigueur. Elle devra être placée à l'écart des espaces de vie du jardin des voisins limitrophes.

11.2.1 Volumétrie

Les maisons seront réalisées en un ou plusieurs volumes, avec la distinction d'un corps principal accompagné de maximum 3 volumes secondaires. Le corps principal devra présenter une largeur de façade supérieure ou égale à sa largeur de pignon. Les toitures doivent respecter le sens du faitage indiqué sur le plan de composition. Un projet de construction ne pourra comprendre plus de 2 types de toiture différents.

Le corps principal sera couvert par une toiture à deux pans entre 35° et 45°.

Les volumes secondaires et annexes seront couverts au choix par :

- Une toiture terrasse avec acrotère (couverture végétalisée à privilégier),
- Une toiture à un seul pan entre 9° et 45°,
- Une toiture à deux pans entre 9 et 45°.

Ces volumes auront nécessairement une hauteur inférieure à celle du corps principal. Aucune de leur façade ne pourra être inférieure à 1,50m de largeur.

Hors acrotère, les toitures devront avoir une couverture en ardoises naturelles, en zinc pré-pâtiné de couleur proche de l'ardoise ou en PLX de même aspect que le zinc cité précédemment.

11.2.2 Aspect des façades

Pour des questions d'harmonie, le nombre de teintes/matériaux différents employés sur la façade devra se limiter à 3, sauf si ces teintes respectent un camaïeu (= *dégradé d'une même couleur – teintes assez proches*). Les 3/4 des ouvertures sur la façade (lucarnes comprises) devront être alignées les unes avec les autres. Les menuiseries devront impérativement contraster avec la teinte des façades.

Matériaux interdits :

- L'emploi à nu des matériaux préfabriqués destinés à être recouverts d'un enduit,
- Les bardages et garde-corps en PVC.

Matériaux et couleurs autorisés :

- Enduit clair dans les tons blanc cassé, crème, ocre, ou brun. Le blanc pur – RAL 9010 et RAL 9016 – est interdit car stéréotypé dans la construction contemporaine. Les éventuelles baguettes d'angles ne doivent pas être visibles. Les bandeaux contrastés (que l'on trouve souvent entre les ouvertures) sont interdits – on leur préférera des jeux de modénatures en encadrement d'ouvertures (= relief et changement de teinte autour des baies) ;



Exemple de modénatures en enduit

- Parement pierre de pays naturelle ;
- Bardage bois naturel (lasure de teinte bois tolérée, mais pas la peinture sur bois).

11.2.3 Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales, qu'il est demandé de maintenir et d'entretenir. Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être conservées et entretenues.

Si elles sont souhaitées, les clôtures seront implantées en limite de propriété (sauf exception détaillée ci-dessous) et devront répondre au présent règlement. Les hauteurs indiquées sont des hauteurs maximales. **Les éventuels soubassements font partie de la clôture et compte dans le calcul de la hauteur.**

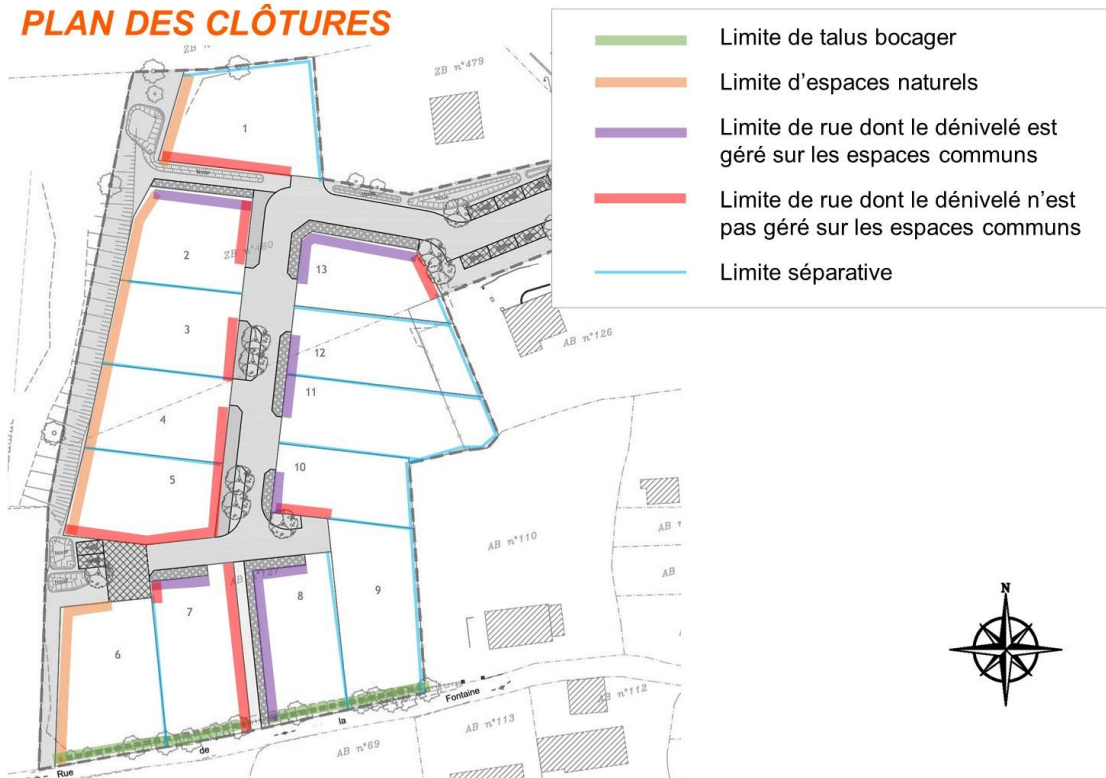
Les clôtures doivent participer à la qualité des espaces communs qu'elles bordent. Elles constituent la trame paysagère qui s'impose à tous et doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tout type de clôture autre que ceux indiqués ci-après sont interdit.

Autres indications :

- Les grillages uniques ne pourront excéder une hauteur de 1,50m. Ils seront en acier galvanisé non plastifié, sur poteaux métalliques ou en bois (sans fondation béton), afin de préserver la vie des sols et de limiter la consommation de matériaux dérivés du pétrole.
- Les haies arbustives seront constituées de minimum 4 essences différentes (de type Abelia, Pittosporum, Oranger du Mexique, Céanothe, Arbousier, Griseline, Eleagnus, Myrte, Rhamphiolepis, Millepertuis...).
- **Détail de mise en œuvre des murs de soutènement :** La hauteur maximale du mur se mesure à partir du terrain aval (terrain qui soutient la terre amont).
- **Les murs et murets devront être enduits des deux côtés.**

PLAN DES CLÔTURES



➤ LES CLÔTURES ACCEPTÉES EN LIMITE DE TALUS BOCAGERS :

- Il est possible de **faire des plantations** sur et en pied de talus, afin d'y densifier la végétation et de favoriser l'intimité au sein du lot.
- ⇒ Si le terrain doit être absolument clôturé, des ganivelles ou un grillage souple sans fondation béton seront installés en pied de talus bocager côté jardin.
 - Il est interdit de poser de géotextile sur les talus bocagers, afin de préserver les riches écosystèmes en place.



➤ LES CLÔTURES ACCEPTÉES EN LIMITE D'ESPACES NATURELS :

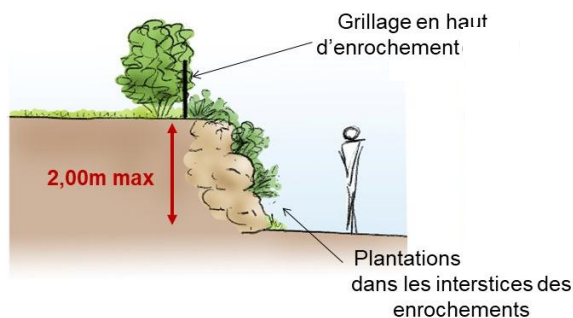
- Afin de gérer les différences de niveau entre le terrain bâti et les espaces naturels, l'acquéreur devra aménager un talus végétalisé. Les enrochements sont interdits sur ces limites. Il est donc possible de planter toute sorte de végétaux participant à habiller et tenir le talus.
- ⇒ Si le terrain doit être absolument clôturé, des ganivelles ou un grillage souple sans fondation béton seront installés en sommet de talus planté, et devront impérativement être doublés de végétation. Les soubassements sont interdits à la base des grillages, ceci afin de ne pas empêcher l'écoulement naturel des eaux pluviales en direction de la zone humide avale.

➤ LES CLÔTURES ACCEPTÉES SUR RUE DONT LE DENIVELÉ EST GÉRÉ SUR ESPACES COMMUNS :

- Haie arbustive plantée à 0,60m de recul de la limite, qui pourra être doublée d'une ganivelle ou d'un grillage.

➤ **LES CLOTURES ACCEPTÉES SUR RUE DONT LE DENIVELÉ N'EST PAS GÉRÉ SUR ESPACES COMMUNS :**
(hauteur limitée à 1,60 m à partir du niveau fini des espaces communs) :

- **Dans le cas où la limite ne prévoit pas de gérer une différence de niveau :**
 - ⇒ Haie arbustive plantée à 0,60m de recul de la limite, qui pourra être doublée d'une ganivelle ou d'un grillage.
 - ⇒ Occultation à clairevoüe en bois, doublée de végétation visible depuis la rue.
- **Dans le cas où la limite permet de gérer une différence de niveau entre les espaces communs et le lot :**
 - ⇒ Talus végétalisé (essences participant à habiller et tenir le talus) ;
 - ⇒ Possible uniquement dans le cas d'un dénivelé positif (= lot surplombant la rue) : enrochement en pierre locale, surmonté en partie haute d'une haie arbustive, doublée ou non d'une ganivelle ou d'un grillage. Hauteur maximale d'enrochement de 2,00m ;



- ⇒ Mur de soutènement, de 0,50m de hauteur minimum et 1,00m de hauteur maximum, en parement pierre ou enduit de la même teinte que la façade. Le mur pourra être surmonté d'une occultation à clairevoüe en bois, ou d'une lisse en bois ou de ganivelles. Si un grillage est souhaité, il devra être camouflé par une haie arbustive en arrière du mur (et non dessus).

➤ **LES CLOTURES ACCEPTÉES EN LIMITES SEPARATIVES**

(hauteur limitée à 2,00 m) :

- Haie arbustive qui pourra être doublée ou non de ganivelles ou d'un grillage ;
- Occultation à clairevoüe en bois ou en métal (teinte grise ou proche du bois naturel), ou palissade en bois ;
- Pour gérer le dénivelé potentiel : talus planté ou mur de soutènement (enduit ou en parement pierre locale, de 1,00m de hauteur maximum). Le mur pourra être surmonté d'une occultation à clairevoüe en bois ou en métal, ou d'un grillage doublé d'une haie arbustive. Les acquéreurs pourront se mettre d'accord entre eux quant à l'aménagement de leur limite commune.

► **Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il devra être aménagé par chaque acquéreur et à sa charge, au moins deux places de stationnement, qui pourront être closes ou non closes.



Illustration des places non closes : la clôture (ou portail) ne peut être implantée entre la voie de desserte et les stationnements, mais bien entre ces stationnements et le reste de la parcelle. Les places doivent rester ouvertes sur l'extérieur.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, ces deux places devront être aménagées avec un revêtement

perméable (exemple : pavés à larges joints enherbés ou sablés ou gravillonnés, sable stabilisé, bandes béton, enrobé ou béton drainant etc.).

► **Article 13 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

Espace à planter : Chacun des acquéreurs aura à sa charge la plantation d'au moins un arbre (tige, demi-tige ou cépée) sur son lot côté rue si possible (plantation à 2,00m minimum de la limite). Le choix de l'arbre est important, notamment en fonction de son gabarit à taille adulte, afin de correspondre à long terme au projet souhaité.

A savoir : les palmiers ne sont pas considérés comme des arbres.

Afin de bénéficier d'un composteur individuel et d'explications sur son entretien et son utilisation, les acquéreurs pourront prendre attache directement avec la collectivité : de l'Oust à Brocéliande Communauté.

ANNEXE I – TABLEAU DE REPARTITION DES SUPERFICIES

Lot	Surface de plancher maximale autorisée (en m ²)
1	150
2	150
3	150
4	150
5	150
6	170
7	170
8	170
9	170
10	150
11	150
12	150
13	150
TOTAL	2 030

Nota : Les superficies ne seront définitives qu'après mesurage et bornage.

ANNEXE II – RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

Il est recommandé de considérer la clôture comme faisant partie de l'aménagement paysager du terrain, lui-même prolongement extérieur de la maison d'habitation. Les variations de clôture permettent de s'adapter aux usages, de créer des vues variées et d'animer la rue.

LES PLANTATIONS

- **Les bâches plastiques sont interdites.** Servant à stabiliser les sols et à éviter la repousse des adventices (communément appelées « mauvaises herbes »), elles sont extrêmement polluantes et ne favorisent pas la vie dans les sols.

Préférer les paillages suivants :

- toiles biodégradables (de type Okolys ou similaire, ou toiles de jute/fibre coco)
- paillages naturels (copeaux de bois, tessons de terre cuite)

Il est possible également de choisir des plants à développement assez dense qui viendront rapidement faire de l'ombre au sol et empêcher la pousse des adventices. Ou bien laisser les adventices pousser car souvent elles participent à enrichir les sols (elles ne sont pas là pour rien).

Dans le cas où elles deviendraient vraiment envahissantes, il est préférable de chercher des solutions naturelles pour les faire disparaître (désherbage mécanique, eau bouillante salée, bicarbonate de soude dissolu dans de l'eau, idem avec du vinaigre blanc).

- Pour constituer une **haie écologique**, l'idéal est de laisser la haie libre sans trop d'entretien ni taille, afin que les arbustes puissent réaliser un cycle complet de la floraison à la fructification. Cependant, une taille par an (après la fructification, en hiver) est recommandée pour contenir la haie.

Les déchets de taille pourront être broyés (bois raméal fragmenté - BRF) et disposés au pied de la haie sous forme de paillage. Les plantes herbacées peuvent être laissées toute l'année au pied de la haie, surtout en hiver, elles constitueront une source de nourriture pour les granivores en hiver et un milieu protecteur pour quelques oiseaux qui préfèrent vivre au sol.

Il est également possible d'insérer quelques nichoirs dans la haie, en prenant soin de varier les conceptions (nichoir fermé pour les cavernicoles, nichoir semi-ouvert pour les semi-cavernicoles...).

- Les pépiniéristes locaux seront très à même de vous conseiller dans le choix des essences qui répondront à vos besoins et envies. N'hésitez pas à les solliciter.

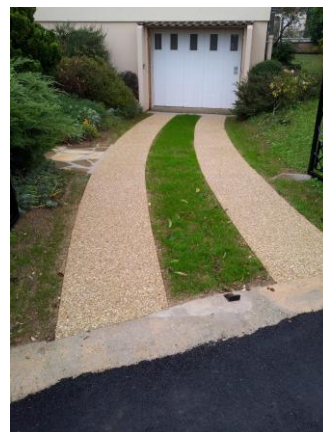
○ EXEMPLES DE REVETEMENTS PERMEABLES (NON EXHAUSTIFS)



Pavés à joints gravillonnés



Empierrement



Bande de roulement