

Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Landuvez
Place de l'église
29 290 LANDUNVEZ

Tel : 02 98 89 92 02

Pièce

PA10

Demande de
permis d'aménager

Mars 2018

Ref : 9410



Lotissement

Route de Languru

6 / Règlement

Maîtrise d'œuvre :

URBATEAM - 10 rue Joseph Le Velly, 29290 Saint Renan
Tel: 02 98 84 29 65 - courriel : contact@urbateam.fr

Architecte :

Serge Quéméré- 10 bis rue des Entrepreneurs,
29290 Saint Renan
Tel: 02 98 84 35 94

PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique au lotissement « route de Languru » situé sur la commune de Landunvez, et cadastré à la section D sous le n° 1114 et 1115.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les 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. Une copie du règlement sera remise à l'acquéreur, à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location.

La commune étant dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme à respecter dans le lotissement seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire sous réserve du respect des prescriptions complémentaires ou substitutives contenues dans l'arrêté de lotissement et les pièces annexées.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement. L'affectation des lots sera de l'individuel pavillonnaire. Outre les affectations de logement, seules seront admis un usage à titre mixte habitation / bureaux par les professions libérales ou assimilées.

Collecte des déchets : Les bacs dédiés à la collecte des déchets ménagers ou des recyclables sont à déposer au point de regroupement indiqué dans le plan de composition du lotissement.

Article 1 - occupations et utilisations du sol interdites

Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit, à l'exception de ceux autorisés au paragraphe ci-dessous.

Article 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seront autorisées toutes les constructions individuelles ou groupées destinées principalement à l'habitation, les annexes, détachées ou non (garage, carport, abri de jardin) de la construction principale.

- L'ensemble des annexes (hors carport) détachées de l'habitation ne pourra excéder une superficie égale à 20 m² de surface de plancher. Elles devront constituer avec la construction, par les volumes, l'aspect et les matériaux utilisés, un ensemble harmonieux.
- La hauteur maximum de déblais/remblais sera de **30 cm**. Les cotes des rez-de-chaussée doivent tenir compte de l'altimétrie de la voirie finie et se rapprocher au mieux de la cote du terrain naturel prise au centre géométrique de l'emprise au sol des projets de construction. Cette cote sert de référence à la mesure des hauteurs des constructions.
- **Le relief naturel du terrain devra être conservé** sur le reste de la parcelle, en dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification des constructions, et ce, dans un périmètre de 2m maximum autour de la construction sauf pour les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux usées.
- Tout projet dérogeant à cette règle doit être justifié par référence aux principes constructifs et au relief.

Exemple de ce qu'il ne faut pas faire



Terrassement en remblais excessifs créant des vues sur la parcelle inférieure



Terrassement en déblais détériorant la structure des chaussées

Article 3 - Accès aux lots, stationnement et garages/carports

Accès

La largeur minimale d'accès au lot créé est de 5.00 m. La position des accès est imposée. Toute modification éventuelle devra être justifiée et servir le projet architectural et/ou une meilleure insertion dans le site au plus proche du terrain naturel conformément à l'article 11 du présent règlement et être acceptée par le lotisseur. Les éventuels déplacements de branchements ou coffrets seront à la charge de l'acquéreur.

2 places de stationnement seront aménagées par l'acquéreur sur chaque lot. Cette alvéole doit impérativement rester ouverte sur la voie.

Des carports pourront couvrir ces alvéoles. Ils seront réalisés dans le cadre de la demande de permis de construire initiale.

Les garages sont interdits en sous-sol. Leur construction comme extension du bâtiment principal peut être différée.

Article 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dans tous les cas, l'implantation altimétrique des constructions devra respecter les cotes de dalle minimales figurant au plan de composition et au plan VRD.

Eaux pluviales : L'ensemble des lots sera collecté par le réseau propre au lotissement, sauf le lot 1 qui se rejettera dans le fossé en limite ouest. Les puits d'infiltration sont interdits.

L'ensemble des fossés existants en pied des talus périphériques devra être conservé dans leur fonction. Ils pourront être éventuellement remblayés avec un matériau de drainage de qualité.

Chaque parcelle pourra être équipée d'un système de stockage des eaux pluviales, soit enterré, soit en sortie de gouttière dans la mesure où le trop plein d'eaux pluviales devra être raccordé au système d'infiltration ou à défaut au réseau principal.

Eaux usées : Les installations d'assainissement devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Article 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes du PLU. Confère Préambule

Article 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront en recul de 3.00m minimum des voies et emprise publiques.

Sur les lots 1, 2 et 3 : les constructions planteront 30% minimum de leur façade arrière (côté opposée à la façade sur la voie interne) dans la bande d'accroche figurant au plan de composition (pièce n°5).

Article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indication contraire portées au plan de composition, les constructions s'implanteront en limite séparative ou en retrait minimal de 2.00m. Pour les limites périphériques au lotissement, le PLU s'applique, on observera un recul de 3.00m minimum.

Les annexes (abris de jardin, cabanons) seront de préférence intégrées au garage. Sinon elles seront implantées en limite de parcelle **en respectant** les talus périphériques en observant un **recul minimal de 2.00m** par rapport à ces derniers.

Article 8 - implantation des constructions sur une même propriété

Une distance d'au moins 4.00m pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 - emprise au sol des constructions

Sans objet. Confère Préambule.

Article 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions sera conforme au tableau suivant :

	Hauteur maximale à l'égout du toit	Hauteur maximale au faite	Hauteur maximale à l'acrotère en cas de toiture terrasse
Uhb	6.00 mètres	11.00 mètres	7.00 mètres

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut-être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faite avec celles des constructions voisines.

Article 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Nouvelles constructions, les extensions et annexes

La typologie des constructions pour ce projet sera traditionnelle. Tout projet doit participer à la continuité urbaine et respecter les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel elle s'intègre, tant par les matériaux et les couleurs utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassements, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.

En cas de mitoyenneté, une attention particulière devra être portée aux accroches volumétriques et de toiture.

Les extensions et les annexes pourront présenter des toitures différentes du volume principal.

Volumétrie et couleurs

La volumétrie, les rythmes d'architecture, les couleurs générales et le choix des matériaux doivent être cohérents avec ceux des constructions voisines tout en recourant à un vocabulaire architectural susceptible d'exprimer notre époque. Un soin particulier doit être apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elles s'harmonisent avec la silhouette urbaine environnante.

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un paysage bâti structuré. **La hiérarchie entre les volumes principaux et secondaires devra être affirmée.**

Les volumes secondaires à toit plat s'inscriront dans l'emprise des façades (ou pignons).

Les couleurs recommandées pour les volumes principaux enduits sont des teintes claires et pour les volumes secondaires, des couleurs plus franches pourront être utilisées.

Les parements (pierre, enduits et bardages) et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre-elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une volumétrie classique peut, avec des traitements de façade (bois, ardoise, zinc...) soulignant des volumes ou rythmant les façades, affirmer une architecture contemporaine.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans les cas d'extension et/ou de mitoyenneté, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Pour les volumes principaux, seront autorisés : Les toitures seront à deux pentes, en ardoise naturelle, et présenteront une pente minimale de 40°.

Les toitures monopente. Elles présenteront une pente minimale fixée à 15%

Les toitures terrasse. Leur végétalisation est à privilégier

Les toitures à 4 pentes et toitures courbes sont interdites.

Pour les volumes secondaires : ils pourront présenter une toiture différente du volume principale.

Seront autorisés :

Les toitures double pentes,

Les toitures monopente. Elles présenteront une pente minimale fixée à 15%

Les toitures terrasse. Leur végétalisation est à privilégier.

Toute autre toiture est interdite.

Caves et garages en sous-sol

Ils sont expressément interdits. **Il est fortement recommandé de prévoir un vide sanitaire sur l'ensemble de la construction.**

Abris de jardin

L'autorisation de construire ces annexes peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure. Ces constructions ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les matériaux utilisés devront être d'origine naturelle, le bois est à privilégier, le PVC est interdit.

Les clôtures

Soutènements :

Les soutènements ne sont pas autorisés, hors soubassements nécessaires à la pose de clôture grillagée ou claustras. Le cas échéant ils sont limités à une hauteur de 0.20m. On veillera à préserver un passage 10x10cm pour le passage des hérissons.

A- Haies et clôtures implantées en bordure des espaces publics :

La commune plantera une séquence arbustive persistante qui pourra être conduite strictement (taillée) ou libre dans la mesure où elles ne gênent pas la circulation sur l'espace public. Les haies auront une hauteur maximale d'1.50m, leur entretien sera à la charge des acquéreurs. Elle figure dans le volet paysager (pièce n°6).

Les clôtures ne sont pas obligatoires, d'une hauteur totale maximale de 1.50m, elles seront constituées soit :

- d'un muret enduit toutes faces visibles d'une hauteur maximale d'0.80m implanté en retrait d'1.00m de la voie. Il pourra être surmonté d'une grille ou d'un dispositif ajouré laissant un jour apparent d'au moins 5 cm.
- D'un muret de pierres sèches ou de poutres (verticales).

La commune plantera un muret intégrant les coffrets techniques et une réservation pour la boîte aux lettres sur chaque lot. Il sera en pierre de pays à joints creux.

Tout autre matériau est interdit.

B- Clôtures implantées en limites séparatives:

Les clôtures ne sont pas obligatoires, d'une hauteur totale maximale d'1.80m, elles seront constituées soit :

- De claustras d'une hauteur maximale de 1.80 m pour isoler les terrasses et ce sur un linéaire maximal de 5.00m.
- d'un grillage inoxydable d'une hauteur maximale de 1.80 m pourra assurer la continuité de cette palissade. Il sera implanté de préférence sur la limite séparative (en mitoyenneté). Ce grillage pourra éventuellement être posé sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0.20m, l'ensemble de cette clôture ne devant pas dépasser 1m80.
- de clôtures type ganivelles (ou échelas) accompagnées de plantations

Lorsque cette clôture grillagée sera implantée, il sera nécessaire de rechercher sa disparition progressive dans la végétation, soit en doublant les plantations, soit en les mettant en quinconce.

Exemple de clôture habillée de plantes grimpantes protégeant une terrasse et d'un principe de clôture mitoyenne.



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

Talus existant à conserver

Les talus **et arbres** existants en bordure des lots seront obligatoirement conservés et entretenus par les propriétaires de ces lots.



Exemple rue René Cassin à Guipavas : le fauchage 2 à 3 fois par an permet le maintien des terres du talus et le développement des plantes locales.

Article 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Voir article 3.

Article 13 - espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

Des espaces libres non imperméabilisés doivent être aménagés et représenter au minimum 20% de la superficie du terrain et comprendre un arbre. Le fractionnement de ces espaces est à éviter.

Les toitures végétalisées peuvent être assimilées à des espaces libres non imperméabilisés.

Article 14 – Répartition de la Surface de Plancher

La répartition de la Surface de Plancher par lot sera la suivante :

n° lot	superficie lots m ²	surface de plancher maximale m ²
1	542	200
2	460	200
3	491	200
4	598	200
5	457	200
6	618	200
total :	3 166	1 200

Surface totale des lots 3 166 m²

Surface voirie 741 m²

Surface totale lotie 3 907 m²

Les surfaces des lots sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage.