



# Lotissement Prat Kernézoc

Commune de Landunvez

Pièce

**PA10**

## 6 / Règlement

Demande initiale

**Août 2018**

*Modifié en septembre 2018*

Maîtrise d'ouvrage :

**Commune de Landunvez**  
Place de l'église  
29 840 LANDUNVEZ  
Tel : 02 98 89 91 02

Maîtrise d'œuvre :

**URBATEAM** - 10 rue Joseph Le Velly  
29290 Saint Renan  
Tel: 02 98 84 29 65 - courriel : [contact@urbateam.fr](mailto:contact@urbateam.fr)



Architecte :

Serge Quéméré Architecte  
10 bis rue des Entrepreneurs  
ZA de Mespaul (Mespaul)  
29 290 Saint-Renan



## PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique au lotissement «Prat Kernezoc» situé sur la commune de Landunvez, et cadastré à la section E sous les n° 154, 155, 156, 356 et 357.

La commune étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U), les règles d'urbanisme à respecter dans le lotissement sont 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, les pièces annexées et le permis d'aménager.

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.

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 la veille du jour de collecte dans les aires de regroupement aménagées.

### 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 m<sup>2</sup> 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 **50 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 2.00m 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 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

La largeur minimale d'accès au lot créée 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 10 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.

Est interdite la réalisation de sous-sols (caves ou garages), hormis les vides sanitaires. La construction des garages comme extension du bâtiment principal peut être différée.

### Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

L'implantation altimétrique des constructions devra respecter les **cotes dalle minimales** figurant au plan de composition et au plan VRD.

Pour l'ensemble des lots, un **vide sanitaire** doit être prévu sur l'ensemble de la construction.

Eaux pluviales : l'ensemble des lots sera collecté par le réseau propre au lotissement, sauf les lots 13 à 17 qui se feront sous forme de jardins de pluie.

En dérogation au PLU, les puits d'infiltration sont interdits. Sur le périmètre étudié, l'étude de gestion des eaux pluviales réalisée a confirmé le fait que les caractéristiques hydrogéologiques du terrain n'étaient pas compatibles avec la réalisation de puits d'infiltration individuels.

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.

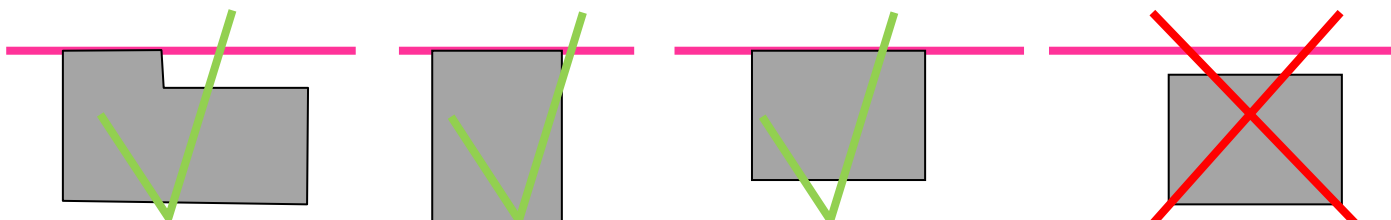
Eaux usées : Les installations d'assainissement devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

## Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par restriction par rapport au PLU, les constructions s'implanteront en recul de 3.00m minimum des voies et emprise publiques.

Sur les lots 9, 10, 11 et 12, les constructions implanteront 30% minimum de la construction (façade ou pignon) sur la ligne d'accroche figurant au plan de composition (pièce n°5).

Sur les lots 13, 14, 15, 16, 17, les constructions implanteront 30% minimum de leur façade sur la voie interne dans la ligne d'accroche obligatoire figurant au plan de composition (pièce n°5).



## Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indication contraire portées au plan de composition, les constructions s'implanteront sur une ou deux limites séparatives latérales, ou en retrait minimal de 2.00m des limites séparatives latérales.

Pour les limites périphériques au lotissement, et sauf indications contraires portées sur le plan de composition, le PLU s'applique et l'on observera un recul de 3.00m minimum.

Les zones hachurées orange sont strictement inconstructibles.

Les zones hachurées bleue sont réservées à l'implantation des jardins de pluie.

Les abris de jardin pourront s'installer dans les zones constructibles et les zones de hauteur limitée à 3.00m des constructions, mais pas sur les zones non constructibles.

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

## Article 7 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles particulières. Se référer au document d'urbanisme en vigueur sur la Commune applicable au moment du dépôt du permis de construire.

## Article 8 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles particulières. Se référer au document d'urbanisme en vigueur sur la Commune applicable au moment du dépôt du permis de construire.

## Article 9 - 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
1AUHb	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.

Concernant les annexes (cabanons, abris de jardin...), la surface de plancher maximale et l'emprise au sol maximale seront de 20m<sup>2</sup>. La hauteur à l'égout maximale sera de 3.5 mètres.

Pour les lots 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12, des zones de hauteur limitée à 3m00 des constructions sont prévues au plan de composition (pièce n°5) afin de conserver une vue sur mer.

## Article 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### A- Eléments du patrimoine paysagé

Il n'est pas fixé de règles particulières. Se référer au document d'urbanisme en vigueur sur la Commune applicable au moment du dépôt du permis de construire.

### B- Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 1. Implantation et volume général des constructions

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. Il n'est pas prévu de règle d'implantation particulière pour les abris de jardins, en revanche dans tous les cas les talus existants ou créés par l'aménageur devront être conservés.

L'orientation des façades principales et des pièces à vivre au sud est à privilégier afin de profiter d'un meilleur ensoleillement et de faire des économies d'éclairage et de chauffage.

#### 2. Couleurs des matériaux de parements et des peintures extérieures

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- Respecter l'ambiance chromatique de la rue,
- Souligner, le cas échéant, le rythme des façades.

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 références des matériaux et des couleurs envisagées pour les constructions principales et annexes doivent figurer dans la demande de permis de construire et obtenir l'avis favorable de la collectivité.

### 3. Nouvelles constructions, extensions et annexes

D'une manière générale, tout projet doit participer à la continuité urbaine et respecter les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il 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.

La typologie des constructions sera libre pour les lots 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 et traditionnelle double pente (45°) pour les lots 1, 2, 3 et 4. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence à l'architecture traditionnelle bretonne doivent respecter les constantes de ce style (se reporter à l'annexe 2 de l'article AU.10 du PLU et à l'article 4 du présent règlement).

En cas de constructions mitoyennes, la deuxième construction devra s'adapter à la première, notamment par une harmonisation des pentes de toitures et des hauteurs : la construction référente sera celle dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure.

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

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 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.

### 4. 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 :

Pour les lots 1, 2, 3 et 4 :

- Les toitures seront à deux pentes, en ardoise naturelle, et présentant une pente minimale de 40°.

Pour les lots 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 :

- Les toitures seront à deux pentes, en ardoise naturelle, et présentant 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.

Les volumes secondaires pourront, pour les lots 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16, 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.

#### 5. Caves et garages en sous-sol

Ils sont expressément interdits.

Pour l'ensemble des lots, un vide sanitaire doit être prévu sur l'ensemble de la construction.

#### 6. 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.

#### 7. 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 :*

En bordure des espaces publics, la commune réalisera les talus et haies prévus au plan de composition et au volet paysager.

La commune plantera deux types de séquences arbustives composées d'essences persistantes et caduques. Ces haies pourront être conduites strictement (taillées) ou libres dans la mesure où les végétaux ne gêneront pas la circulation sur l'espace public.

Deux séquences végétales seront réalisées, la première en bordure des voies publiques et la seconde d'ambiance maritime en bordure de l'axe sur mer, conformément au volet paysager (pièce n°4).

Les haies auront une hauteur maximale d'1.50m.

Leur entretien sera à la charge des acquéreurs. Ils pourront doubler la haie d'un grillage noyé dans la végétation et implanté en retrait d'1m par rapport à la limite de voie publique. Le grillage sera à leur charge et aura une hauteur maximale d'1.50m.

##### Les clôtures ne sont pas obligatoires :

D'une hauteur totale maximale de 1.50m à l'article AU.10 du PLU, elles seront constituées soit :

- D'un muret de pierres sèches ou de poutres (verticales).
- Des muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale
- D'un mur bahut enduit toutes faces visibles d'une hauteur maximale d'0.70m 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.

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:*

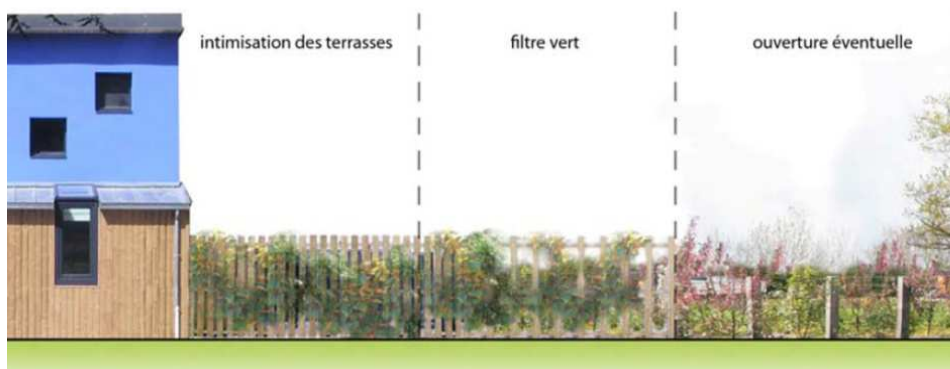
Les clôtures ne sont pas obligatoires :

D'une hauteur totale maximale d'1.80m conformément à l'article AU.10 du PLU, elles seront constituées soit :

- De végétaux (voir préconisations de plantation page suivante)
- 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 qui 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 échalas) accompagnées de plantations

Lorsqu'une clôture grillagée sera implantée, elle devra obligatoirement être doublée d'une haie. Il sera nécessaire de rechercher sa disparition progressive dans la végétation, soit en doublant les plantations, soit en les mettant en quinconce. Des plantes grimpantes pourront également être utilisées en complément.

*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.



# Préconisations de plantations

Pour les haies en limite séparatives, essences adaptées aux sols humides

## Essences persistantes



1  
Aucuba  
*Aucuba japonica*  
'Variegata'



2  
Troène de Californie  
*Ligustrum ovalifolium*



3  
Laurier tin rosé  
*Viburnum tinus*  
'Gwenllian'

## Essences caduques



4  
Cornouiller blanc  
*Cornus alba*  
'Gouchaultii'



5  
Cornouiller blanc à  
bois rouge  
*Cornus alba*  
'Siberian Pearls'



6  
Clèthre à feuille  
d'Aulne  
*Clethra alnifolia*



7  
Forsythia  
*Forsythia x intermedia*  
'Lynwood'



8  
Viorne obier  
*Viburnum opulus*  
'Xanthocarpum'



9  
Seringat  
*Philadelphus*  
'Silberregen'



10  
Sureau pourpre  
*Sambucus nigra*  
'Black Beauty'



11  
Saule à feuilles  
d'Argousier  
*Salix elaeagnos*  
'Angustifolia'

## Exemple de module de plantation



1

4

3

7

2

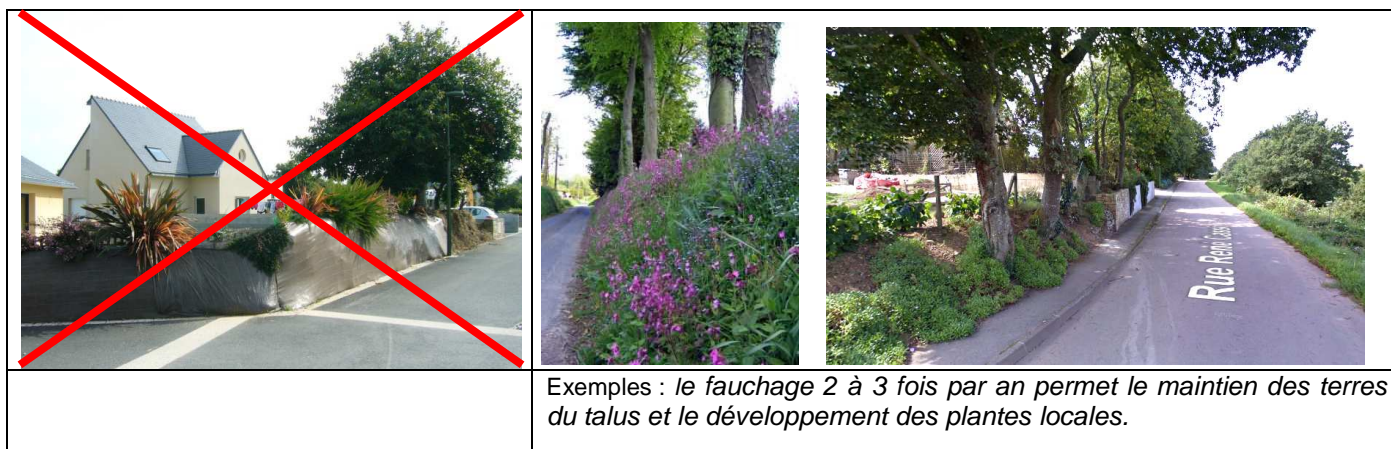
8

3

## **Talus existants à conserver**

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

**La pose de bâche plastifiée y est formellement interdite.**



## **Article 11 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Se référer à l'article 3 « Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ».

## **Article 12 - 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 13 – Répartition de la Surface de Plancher

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

N° lot	Superficie (m2)	Surface de plancher maximale (m2)
1	473	200
2	489	200
3	536	200
4	611	200
5	639	200
6	514	200
7	424	200
8	467	200
9	446	200
10	368	200
11	409	200
12	578	200
13	464	200
14	458	200
15	451	200
16	443	200
17	480	200

Surface totale des lots constructibles : 8 250 m<sup>2</sup>

Surface espace public : 3 935 m<sup>2</sup>

Surface totale lotie : 12 185 m<sup>2</sup>