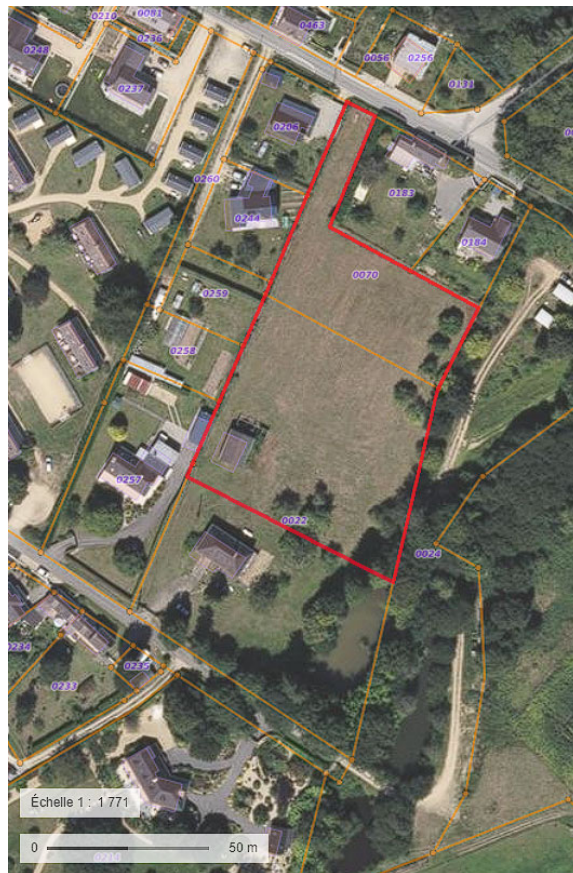


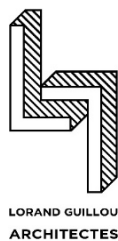


## « TOUL ER BIC » LANDAUL (56)



PA10. Règlement du Lotissement

JANVIER 2023



## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de Landaul, rue Kerjulien. Il est cadastré section ZL 22p et 70 pour une contenance totale d'environ 6 641 m<sup>2</sup>.

L'opération prend le nom de « Toul Er Bic ».

### **A- OBJET DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Le règlement doit être rappelé et transmis dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale. Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

Ce présent règlement s'ajoute à celui de la zone UB, 1AUB et Na du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landaul sur lequel d'autres règles figurent.

Préalablement au dépôt du Permis de Construire, chaque projet fera l'objet d'un Visa établi par l'architecte-urbaniste du lotissement. Chaque demande de permis de construire devra être accompagnée d'une proposition du traitement envisagé des clôtures.

### **B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT**

Les dispositions du règlement du P.L.U de la zone UB sont applicables pour les lots n°1 au n°8. Elles sont complétées par les dispositions du présent règlement. En chaque matière, la règle la plus restrictive prévaut. Le présent règlement s'appliquera conformément à l'article L.442-14 du code de l'urbanisme.

## **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot. La réunion de lots est autorisée uniquement si l'opération groupée prévoit au minimum un nombre de logements égal au nombre des lots réunis.

### **Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

### **Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

## **CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article 3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Voirie**

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

#### **2. Accès**

Les accès aux lots se feront exclusivement à partir de la voie de desserte intérieure du lotissement.

Certaines restrictions dans les possibilités d'accès des véhicules aux lots, liées à des contraintes de sécurité ou à des aménagements spécifiques, sont précisées sur le plan de composition du lotissement.

Toute modification éventuelle des accès rendue possible s'établira dans le respect du positionnement des ouvrages techniques et sera à la charge du demandeur.

## **Article 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable. Chaque lot possédera une borne ou citerneau de comptage situé à l'intérieur de celui-ci.

### **2. Assainissement des eaux usées**

Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux usées n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

Chacun des branchements gravitaires devra être équipé, en secteur privatif, d'un siphon disconnecteur. Les acquéreurs devront justifier la faisabilité de ce raccordement gravitaire lors de l'élaboration de leur permis de construire. A défaut, ils prévoiront un système de refoulement à leur frais.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Compte tenu de la nature du sol, une gestion à la parcelle des eaux pluviales des lots n°1 à 5 et n°7 a été retenue. Il sera donc imposé à chaque acquéreur de ces lots, de mettre en place un ouvrage d'infiltration suffisamment dimensionné pour gérer les eaux pluviales de son projet :

- Du fait de la topographie du site, seuls les lots n°1 et 5 seront équipés d'une boîte de branchement pour recueillir le trop-plein de l'ouvrage qui sera dimensionné pour une pluie 10 ans, conformément à la note de gestions des eaux pluviales établie par la société ECR environnement, en novembre 2022, annexée au programme des travaux.
- Pour les lots n°2 à 4 et 7, ces ouvrages seront dépourvus de trop-pleins et donc dimensionnés pour une pluie d'occurrence 50 ans, conformément à la note de gestions des eaux pluviales établie par la société ECR environnement, en novembre 2022, annexée au programme des travaux.

Les acquéreurs des lots n°6 et n°8 réaliseront le raccordement directement aux réseaux d'eaux pluviales de manière gravitaire. Ils s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, un raccordement aux réseaux existants.

L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales issues de son lot et de sa construction édifiée sur celui-ci.

### **4. Raccordement aux réseaux**

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension. Chaque lot possédera un coffret « électrique » en limite de propriété.

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain. Chaque lot possédera un coffret de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci, et sera équipé pour recevoir la fibre.

## **Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

~~Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.~~

## **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques de la construction devra être respectée, conformément au plan de composition, et à la zone constructible définie.

## **Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives devra être respectée, conformément au plan de composition, et à la zone constructible définie.

La zone constructible définie au plan de composition est imposée pour tous types de construction (hors abris de jardin).

L'obligation d'implantation en limite de la construction devra être respectée, conformément au plan de composition.

L'implantation des bâtiments devra être prévue de manière à optimiser les apports solaires sur les pièces de vie principales.

## **Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

## **Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

## **Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour l'ensemble des lots, la hauteur maximale pour les constructions principales est fixée à 8,00 m.

Pour l'ensemble des lots, hors lot n°6, le point de nivellement de référence sera le fil d'eau moyen au niveau de l'accès du lot.

Les annexes auront une hauteur maximale au point le plus haut de 3,50m.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements).

La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

## **Article 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### 11.1 Aspect et volumétrie des constructions

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en œuvre et le choix des couleurs extérieures.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximums par bâtiment, menuiseries comprises.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture. Les toitures à croupe sont formellement interdites.

Le traitement des allées et stationnement voiture sera réalisé en matériau drainant d'aspect naturel :

- enherbé, gravillons, stabilisé, mélange terre pierres, dalles à engazonner ;
- l'enrobé est interdit.

## 11.2 Annexes indépendantes

Pour l'ensemble des lots, les annexes seront de préférence intégrées à la construction. Elles sont donc interdites côté rue d'accès à la parcelle. Indépendantes, elles seront couvertes à une ou deux pentes et recouvertes par un matériau de teinte identique à celle de la construction principale. Leur emprise au sol ne pourra excéder 9 m<sup>2</sup>. Elles auront une hauteur maximale au point le plus haut de 3,50m.

## 11.3 Clôtures

Les clôtures devront obéir aux règles ci-dessous mais ne sont pas obligatoires :

Elles devront figurer au permis de construire, si elles sont prévues. Si ces dernières sont prévues dans la demande de permis de construire, elles seront nécessairement instruites et autorisées dans le cadre du permis de construire. Dans le cas où les clôtures seront réalisées postérieurement, une demande de déclaration préalable devra être déposée en mairie.

Toutes clôtures et portails devront être intégrés et représentés dans le permis de construire, toute modification devra faire l'objet d'une demande de permis de construire modificatif. Les coffrets techniques seront intégrés dans des murets enduits, exécutés par l'aménageur, et devront être nécessairement conservés.

### **Clôture en limite de voies et emprises publiques**

Pour l'ensemble des lots, le type de clôture doit être réaliser au droit des voies :

- soit murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0,80 m et 1,00 m), pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1,50 m) ;
- soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire);
- pour les lots n°5, et n°7, en limite de l'espace public, tel que représenté au plan de composition, un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, exécuté par l'aménageur, devra être nécessairement conservé. Le mur bahut pourra éventuellement être surmonté d'une lisse de teinte sombre, à la charge des acquéreurs. L'ensemble ne devra pas dépasser une hauteur totale de 1,50 m au-dessus du sol naturel.
- pour les lots n°4, n°6, et n°8, en limite de l'espace vert, tel que représenté au plan de composition, un talus de terre végétale planté d'une haie, complété d'une clôture à mouton, exécuté par l'aménageur, devra être nécessairement conservé.

### **Clôture en limite séparative ou fond de parcelle**

- les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- les talus plantés,
- lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 1,80 m pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 2 m. Elle sera composée d'un mur de même nature que la construction, d'une hauteur maximale de 1 m, pouvant être surmonté d'un claustra de panneaux bois ou de métal.

### **Article 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les lots de n°1 à n°8, l'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement à l'intérieur de son lot (garage, places aériennes ou carport) pour les constructions à usage d'habitation individuelle. Les places aériennes devront être traitées en matériaux drainants (tel que pavages, dalles alvéolées...).

3 places de stationnements 'visiteurs' seront réalisées au sein de l'opération.

**Article 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS PAS DE COMPLEMENT AU REGLEMENT AU PLU EN VIGUEUR.**

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

**Article 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet

**Article 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

**Article 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

**Article 17 – SURFACES DES LOTS et SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM**

Les caractéristiques des lots privatifs créés sont les suivantes :

Lot	Surface en m <sup>2</sup> (1)	Surface de Plancher max. en m <sup>2</sup>
1	347	150
2	289	150
3	405	200
4	702	250
5	390	200
6	503	250
7	498	250
8	655	250

(1) : Les surfaces arrondies ne seront définitives qu'après les opérations de bornage.