

HAMEAU DE LA VALLÉE

LANDUDEC



PA10 modificatif

Règlement

DÉCEMBRE 2020

MAITRE D'OUVRAGE

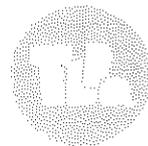
Commune de LANDUDEC
Place de la Mairie
29710 LANDUDEC
Tél : 02 98 91 52 09



BUREAUX D'ÉTUDES

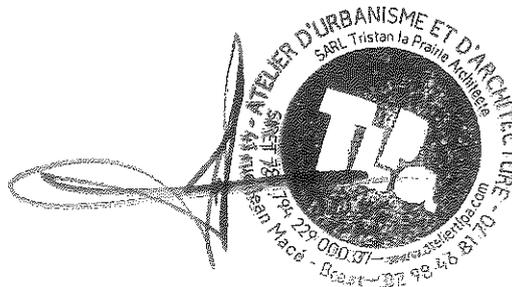
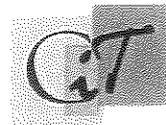
ARCHITECTE

Tristan La Prairie Architectes
41 rue Jean Macé
29200 BREST
Tél : 02 98 46 81 70



BET VRD

C. I. T.
Agence de Pont l'Abbé
4 rue Marie Curie
29120 PONT L'ABBE
Tél : 02 98 87 02 88



PREAMBULE.....	3
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	3
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	3
Article 3 : Conditions de desserte des terrains	3
Article 4 : Desserte par les réseaux.....	3
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
Article 7 : Hauteur maximale des constructions.....	5
Article 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords, protection des éléments de paysage.....	6
Article 9 : Les Annexes	7
Article 10 : Les clôtures	7
Article 11 : Les aires de stationnement.....	8
Article 12 : Espaces libres et plantations	8
Article 13 : Répartition de la surface de plancher et espaces communs	8

PREAMBULE

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et 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. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif de parcelles, à l'occasion de chaque vente, revente ou de chaque location.

Les dispositions règlementaires applicables dans le lotissement seront celles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en vigueur dans la zone 1AUHb et de la réglementation générale opposable sur la Commune le jour de la délivrance du permis d'aménager. La règle la plus contraignante s'impose.

En outre, l'édification des constructions devra se conformer aux règles définies par le présent règlement.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Voir PLU (plan local d'urbanisme)

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Voir PLU (plan local d'urbanisme)

Article 3 : Conditions de desserte des terrains

Chaque terrain a un seul accès automobile sur les voies internes du projet. Pour les lots libres, les accès des véhicules aux lots doivent se faire à partir des aires de stationnement non closes prévues sur chaque parcelle aux emplacements figurant au plan de composition. Ces accès sont imposés, mais pourront être modifiés sous réserve de l'accord de l'aménageur, afin d'améliorer le projet. Ils peuvent être aménagés par un carport non clos.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Les co-lotis devront se brancher à leurs frais aux différents réseaux, en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur. Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder l'habitation projetée aux réseaux existants.

Chaque acquéreur devra vérifier l'implantation des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation de sa construction en conséquence, notamment l'implantation altimétrique pour les réseaux gravitaires. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

4.1 Eau potable

Un branchement individuel avec la pose d'un coffret ou d'un citerneau sera mis en place sur chaque lot dans le cadre des travaux de viabilisation.

Les compteurs sont à la charge de l'acquéreur qui devront en faire la demande auprès de la SAUR.

4.2 Eaux usées

Le lotissement sera raccordé au réseau d'assainissement collectif public.

Une boîte de branchement individuelle par lot sera mise en place dans le cadre des travaux de viabilisation. Les constructions devront s'y raccorder (gravitairement ou par une pompe individuelle de relèvement) à la charge des acquéreurs.

À la vue de la topographie du site, le constructeur devra vérifier le fil d'eau de la canalisation de branchement mise en place par le lotisseur afin de vérifier que le raccordement est possible en gravitaire.

4.3 Eaux pluviales

En aucun cas, elles ne pourront être évacuées sur une propriété voisine.

Selon document d'incidence rédigé par ABC.

Lots 1 à 35 et 40 à 44 : une boîte de branchement individuelle par lot sera mise en place dans le cadre des travaux de viabilisation. Les constructions devront s'y raccorder (gravitairement ou par une pompe individuelle de relèvement) à la charge des acquéreurs.

Lots 36 à 39 et 45 à 51 : compte-tenu de la topographie du site, des ouvrages d'infiltration individuels seront réalisés pour ces lots. Ces ouvrages seront des tranchées drainantes de faible profondeur en raison de la roche trouvée lors des sondages.

Dimensionnement des tranchées pour les lots 36 à 39 et 45 à 51

Surface collectée	Volume utile (de vide) de l'ouvrage de gestion	Dimensions des tranchées	Profondeur maximale des drains	Fond d'ouvrage maximal
80 m ²	1,5 m ³ utile	5 m (L) * 2 m (l)	0,3 m	0,6 m
100 m ²	1,6 m ³ utile	6 m (L) * 2 m (l)		
150 m ²	2,4 m ³ utile	9 m (L) * 2 m (l) ou 6,5 m (L) * 3 m (l)		

En cas de pluie supérieure à la décennale, la surverse se fera par débordement sur le terrain

Macrolot : un bassin enherbé de rétention-infiltration devra être aménagé.

4.4 Téléphone

Un citerneau de branchement individuel par lot sera mis en place dans le cadre des travaux de viabilisation. Les constructions devront s'y raccorder en liaison souterraine.

4.5 Electricité

Un coffret de branchement individuel par lot sera mis en place dans le cadre des travaux de viabilisation. Les constructions devront s'y raccorder en liaison souterraine.

4.6 Télévision

Les antennes et paraboles individuelles sont autorisées et devront se faire aussi discrètes que possibles.

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

Se référer au plan de composition.

Les constructions, y compris les garages doivent être réalisées dans l'emprise de la zone constructible définie au plan de composition. Seuls les carports non-clos peuvent être bâtis sur l'emprise de l'entrée de lot.

Pour le macro-lot A, aucune règle n'est définie.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer au plan de composition.

A l'intérieur de la zone constructible, les constructions sont édifiées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1.5 mètres.

Pour le macro-lot A, aucune règle n'est définie.

Article 7 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant excavation de fouilles ou remblais) ne peut excéder 8,00 mètres au faitage.

L'implantation des constructions est réalisée au plus près du terrain naturel. Le niveau des rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 m du terrain naturel avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

Les constructions de sous-sols (maison sur cave-garage) sont interdites.

Article 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords, protection des éléments de paysage

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'avis architectural de l'architecte conseil (ATELIER TLPA à Brest) est obligatoire pour le dépôt du permis de construire.

C'est une pièce à annexer à la demande de permis de construire, à déposer en Mairie.

L'avis ne sera accordé par l'architecte conseil que si les constructions sont conformes au règlement du lotissement du Hameau de la Vallée, et s'intègrent dans leur environnement bâti et paysager.

NB : des dispositions différentes pourront être acceptées par l'architecte conseil sur proposition argumentée et au cas par cas.

Architecte conseil : Atelier TLPA // tél. 02 98 46 81 70 // contact@ateliertlpa.com

CHOIX ARCHITECTURAUX

Article R111-27 du Code l'Urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Les styles régionalistes autres que bretons sont interdits.

VOLUMÉTRIE

Le volume principal est simple et compact.

Les volumes secondaires sont limités à trois, y compris le garage. Ils sont harmonisés pour obtenir un ensemble cohérent.

TOITURE

Les toitures sont de conception simple.

Les toitures courbes, à quatre pans et à croupes sont interdites.

Les ardoises synthétiques sont interdites. Les tuiles sont interdites sauf pour le faitage.

Les toitures en étanchéité devront être dissimulées par un acrotère pour ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les systèmes énergétiques comme les ardoises photovoltaïques, les panneaux solaires intégrés sont autorisés. D'autres dispositifs énergétiques sont possibles à condition qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage et à la construction.

Les antennes paraboliques sont intégrées obligatoirement au volume bâti.

FAÇADES

Les façades sont simples et coordonnées

Les joint creux et les baguettes d'angles sont interdits, en cas d'enduit sombre ou coloré.

Les jeux colorés ne sont pas conseillés, ils pourront être autorisés au cas par cas par l'architecte conseil en charge de l'avis architectural.

OUVERTURES

Le PVC est interdit pour les portes d'entrées, les portes de garages et les portails.

Les coffrets des volets roulants sont obligatoirement intégrés au volume de construction.

MATÉRIAUX

Les matériaux imitant un rendu naturel ne sont pas autorisés.

Article 9 : Les Annexes

Les annexes peuvent être édifiées dans les zones non constructibles prévues au plan de composition.

Les annexes sont implantées soit en limite séparative, soit avec un recul de 1 mètre.

Un recul de 3 mètres à partir de la limite séparative est obligatoire en cas d'implantation le long d'un talus bocager.

La hauteur absolue des annexes calculée à partir du terrain naturel ne peut excéder 2,50 mètres.

Elles sont réalisées en bois ou en maçonnerie enduite.

Article 10 : Les clôtures

LES CLÔTURES SERONT OBLIGATOIREMENT DÉCRITES AU PERMIS DE CONSTRUIRE.

Les clôtures en front de rue réalisées par la commune devront être conservées et entretenues. L'ajout de dispositifs occultants est interdit.

HAUTEURS

- en front de rue et le long des espaces publics : 1.20m
- en limites séparatives privées (soutènement compris) : 1.80m

SONT INTERDITS

- Les éléments décoratifs en béton moulé
- Les murs
- Les éléments en béton préfabriqués et moulés, y compris à claire voie
- Le PVC
- Les grillages avec solin béton sans végétation
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc)
- Les brandes et les canisses

SONT AUTORISÉES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant si elles sont réalisées, elles doivent être constituées par :

- Des clôtures bois avec des lames de bois posées à la verticale ou à l'horizontale et espacées + une haie vive
- Des « Ganivelles » en châtaignier ou en acacia + une haie vive
- Un grillage torsadé sombre ou grillage type Ursus + une haie vive
- Des murs **en pierre** d'une hauteur maximum de 1m avec ou sans la pose d'une claire voie en bois ou un grillage sombre + une haie vive

Les haies mono-spécifiques sont proscrites. Elles sont composées d'au moins cinq essences différentes.

Pour le macro lot A, des murets maçonnés en parpaings enduits, en pierres maçonnées, ou en pierres sèches sont autorisés.

MURS OU CLAUSTRAS EN LIMITES SÉPARATIVES ENTRE DEUX PROPRIÉTÉS PRIVÉES

En cas de construction en limite séparative (hors annexes), et afin de préserver les vues sur les espaces plus intimistes, la construction pourra être prolongée côté jardin :

- Soit par un mur de même nature et de même aspect que la construction, hauteur maximum 1,80 mètres sur 4 mètres de long maximum.
- Soit par un claustra ou un dispositif à claire voie, le PVC est formellement interdit, hauteur maximum 1,80 mètres sur 4 mètres de long maximum.

PORTAILS ET PORTILLONS

Les portillons à l'entrée des lots ne sont pas obligatoires. Les portails sont implantés en fond des enclaves de stationnement non closes. Ils s'ouvriront vers l'intérieur des parcelles. La hauteur maximum des portails et portillons ne devra pas excéder 1,20m.

SOUTÈNEMENTS ET TALUTAGES

Si il s'avère nécessaire de retenir des terres, des murets de maintien peuvent être mis en place. Ils sont réalisés en maçonnerie du même aspect que la construction, en pierre sèche ou par des traverses de bois de grosse section.

Si des talutages sont réalisés, il est formellement interdit de les recouvrir d'une bâche synthétique. Seule la toile naturelle de jute et la toile naturelle de coco sont autorisées. Les talutages seront soit engazonnés, soit plantés d'arbustes ou d'arbres pour limiter l'érosion.

Article 11 : Les aires de stationnement

L'ENTRÉE CHARRETIÈRE SERA OBLIGATOIREMENT DÉCRITE AU PERMIS DE CONSTRUIRE.

Les entrées charretières sont réalisées avec un revêtement perméable ou en béton.

Les entrées charretières sont inconstructibles et non closes, seul un carport est autorisé, elles ne pourront être modifiées que sur validation de l'aménageur.

Les implantations des coffrets étant préalablement définies, le déplacement d'un de ces équipements, pour raison d'accès au lot et/ou de stationnement privatif ne peut se faire qu'à la seule condition que l'acquéreur prenne à sa charge les frais des travaux modificatifs.

Article 12 : Espaces libres et plantations

Les talus seront conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

Les talus et boisements doivent être conservés et régulièrement entretenus.

L'ensemble des haies devront être régulièrement entretenues.

Article 13 : Répartition de la surface de plancher et espaces communs

TYPOLOGIE	SURFACES	SURFACE DE PLANCHER AUTORISE	
LOT 1		442	150
LOT 2		498	150
LOT 3		524	190
LOT 4		629	190
LOT 5		441	150
LOT 6		513	190
LOT 7		394	150
LOT 8		479	150
LOT 9		446	150
LOT 10		439	150
LOT 11		495	150
LOT 12		503	190
LOT 13		543	190
LOT 14		508	190

LOT 15	441	150
LOT 16	441	150
LOT 17	415	150
LOT 18	405	150
LOT 19	382	150
LOT 20	395	150
LOT 21	430	150
LOT 22	369	150
LOT 23	530	190
LOT 24	597	190
LOT 25	496	150
LOT 26	488	150
LOT 27	472	150
LOT 28	464	150
LOT 29	729	190
LOT 30	558	190
LOT 31	936	190
LOT 32	655	190
LOT 33	532	190
LOT 34	572	190
LOT 35	712	190
LOT 36	527	190
LOT 37	459	150
LOT 38	475	150
LOT 39	813	190
LOT 40	463	150
LOT 41	479	150
LOT 42	572	190
LOT 43	514	190
LOT 44	470	150
LOT 45	438	150
LOT 46	428	150
LOT 47	386	150
LOT 48	479	150
LOT 49	341	150
LOT 50	328	150
LOT 51	391	150
TOTAL LOT LIBRE	25436	8410
Macro Lot	2162	1200
TOTAL GLOBAL	27598	9610