

Lotissement route des Liniou

Commune de Lanildut

PIECE n°10 :

PA10

DOSSIER n° : 10132

DEPOT INITIAL :

Octobre 2022

Règlement

Maitre d'Ouvrage

Commune de Lanildut
35 Rte de l'Aber Ildut
29840 Lanildut

Maître d'œuvre :

URBATEAM
10 rue Joseph Le Velly - 29290 SAINT-RENAN
Tel 02 98 84 29 65 – contact@urbateam.fr

Paysagiste concepteur :
Mme Lormeteau Camille



Les règles applicables dans le lotissement sont :

Celles du plan de composition PA4

Ainsi que le règlement d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt du Permis de Construire (secteur 1AUH)

Des précisions sont apportées concernant l'emprise au sol des constructions, la condition de desserte par les réseaux, la volumétrie des constructions et la réalisation des clôtures sur voie et en limite séparatives.

Le lotissement comprend 10 lots, numérotés de 1 à 10. Le lot **1** est réservé à la production d'une cellule commerciale en RDC et de logements à l'étage et lot **5** est réservé à la production de logements locatifs. Les surfaces approximatives des parcelles sont indiquées en fin du présent règlement.

La collecte des déchets : Les bacs dédiés à la collecte des déchets ménagers ou des recyclables sont à déposer au point de regroupement indiqués, et à récupérer le soir même.

Caractéristiques techniques de desserte par les réseaux

ARTICLE 4 : Conditions de desserte par les réseaux

Le terrain sera entièrement viabilisé aux frais du lotisseur, en ce qui concerne l'eau potable, les eaux pluviales de la voirie, les eaux usées, l'énergie électrique, le téléphone "génie civil" et l'éclairage public.

Les taxes de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement devront être acquittées par les acquéreurs.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales sera faite conformément au dossier d'incidence Loi sur l'Eau. Chaque parcelle pourra être équipée d'un bac de récupération 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. Une déclaration en mairie devra être faite si un système de récupération est utilisé en réseau domestique.

Systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux solaire ou photovoltaïques, chauffage au bois, ... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles définies au plan de composition (pièce n°4) en respectant les dispositions du PLU en vigueur pour les limites périmétriques.

ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles en respectant les hauteurs limitées à 3.50m définies au plan de composition (R+0 - pièce n°4).

Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la limite, elles respecteront un recul minimum de 2.00m.

Les abris de jardin pourront s'implanter en dehors de la zone constructible, à l'alignement ou en recul de 2.00m, sans être visible depuis l'espace public dans la mesure du possible.

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'ensemble des parcelles intéressées par le projet de construction.

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière, hors celle affectée aux constructions (dont les annexes), accès et stationnements, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espace vert (jardin).

ARTICLE 11 – Aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures

Les constructions respecteront les prescriptions du PLU en tenant compte également des règles suivantes

CHOIX ARCHITECTURAUX.

Les volumes principaux des constructions feront référence à l'habitat traditionnel local (art. 11 du PLU zone 1AUh) Les styles régionalistes autres que breton seront interdits.

Les teintes des façades, si elles sont enduites ou maçonnées, devront être de couleurs claires et harmonieuses.

VOLUMETRIE

Le volume principal est simple et compact, les volumes secondaires sont limités à trois, y compris le garage. Ils seront harmonisés pour obtenir un ensemble cohérent.

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.

TOITURE

Dans les zones de hauteur limitée, la hauteur maximale est portée à 3.50m à l'égout ou à l'acrotère

Les toitures du volume principal seront réalisées à double pans, soit en ardoise naturelle soit en zinc, ou d'un matériau de même teinte. Les couleurs des toitures seront impérativement dans les teintes foncées. Les masses et surfaces devront présenter des couleurs homogènes (pas d'alternance de plaques claires - plaques sombres). Les tuiles sont proscrites.

Pour les volumes secondaires, s'ils sont réalisés en toit monopente ou toit terrasse, les membranes d'étanchéité ne devront pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Pour les maisons mitoyennes, il est impératif de raccorder au mieux le volume à celui déjà existant.

Les toitures courbes sont interdites.

CLOTURES

Des typologies de limite sont prédéfinies et obligatoires. Pour les connaître, se reporter à la carte «Définition des types de limites pour chaque lot » dans le volet paysager, architectural et environnemental de la Notice de Présentation (pièce n°2).

Les plantations, ganivelles et talus existants ou réalisés par l'aménageur devront être impérativement conservés et maintenus plantés.

Sont interdits : les bâches utilisées comme système occultant et autres dispositifs mentionnés au PLU

• **Les clôtures seront établies selon les façons suivantes**

En limite d'espace public	En limite séparative
Elles seront à la charge du lotisseur et auront une hauteur maximale d'1.80m.	Les clôtures d'une hauteur maximale d'1.80m seront constituées :
Elles seront constituées de plantations doublées d'une ganivelle 1m à l'intérieur du lot (séquences de plantations proposées dans le volet paysager). L'entretien sera à la charge des acquéreurs.	- de grillages avec végétation, - de dispositif à claire-voie avec végétation
Les clôtures en limite de chemin et fossé des lots 7, 8 et 9 respecteront les dispositions des clôtures en limites séparatives.	Les éventuels soutènements (H.max. 50cm) seront traités de la façon suivante, soit :
	- Murets de soutènement de moellons ou traverse de bois - Talutages ou talus plantés

PORTAILS ET PORTILLONS

Les portillons à l'entrée des lots ne sont pas obligatoires et seront en matériaux métallique (thermo laqué ou plastifié) bois ou PVC (sombre) et pourront être à claire voie.

Les portails en structure bois ou métal seront implantés en fond des enclaves de stationnement non closes. Ils s'ouvriront vers l'intérieur des parcelles.

ACCES

La position des accès est imposée. L'alvéole d'accès fera 25m² minimum, et devra permettre le stationnement privatif de 2 véhicules (au minimum). 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 et être acceptée par le lotisseur. Le déplacement éventuel des coffrets de raccordement sera à la charge de l'acquéreur.

Cette alvéole doit impérativement rester ouverte sur la voie, un éventuel portail pourra être implanté avec un recul de 5.00m minimum. Des carports pourront couvrir ces alvéoles.

Tableau de répartition des surfaces

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

Numéro de parcelle	Surface (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
1	466	300
2	408	200
3	414	200
4	445	200
5	557	300
6	479	200
7	499	200
8	320	200
9	482	200

Numéro de parcelle	Surface (m ²)	Surface de plancher maximale (m ²)
10	502	200
Total	4 572	2200

Surface totale des lots 4 572 m²

Surface d'espaces publics 1 696 m²

Surface totale lotie 6 268 m²

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