

Département du FINISTERE

COMMUNE DE LANHOUARNEAU

« Rue des Ecoles »

<p>MAÎTRE D'OUVRAGE : Commune de Lanhouarneau</p> <p>Mairie 1, Place de la mairie 29 430 LANHOUARNEAU Tél. : 02 98 61 48 87</p>	<p>ARCHITECTES : JORAND & MONGKHOUN</p> <p>34A rue Jean Savidan 22 300 LANNION Tél. : 02 96 35 73 93 Fax : 02 96 35 79 31</p>	<p>BUREAU D'ETUDES : ING CONCEPT</p> <p>15, rue Joachim Du Bellay 29 400 LANDIVISIAU Tél. : 02 98 68 48 87</p> <p>Mail : ing.concept@wanadoo.fr</p>
--	--	--

OPERATION :

LOTISSEMENT COMMUNAL
« LE HAMEAU DES BRUYERES »

PERMIS D'AMENAGER

LE REGLEMENT
- PA 10 -

Cachet - Signature

Eric PENNEC
Maire de LANHOUARNEAU



Modifié le 17.04.2020, suite à remarque de l'ABF
Date : 09.03.2020
N° de dossier : a 1020_19

**L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT DEVRONT
ETRE CLAIREMENT EXPRIMES DANS LA DEMANDE DE PERMIS DE
CONSTRUIRE.**

CHAPITRE I

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

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement sont celles du Règlement National d'Urbanisme (Carte Communale), au moment de la délivrance des autorisations d'occuper le sol, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le présent Règlement et les documents graphiques du lotissement.

1°) Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation ou liées à l'exercice de professions libérales et d'équipements publics.

Ces constructions pourront recevoir un ou deux logements dans le même bâti.

2°) Les Actes de vente, de mutation ou de location des lots et constructions faisant partie du lotissement devront se référer au présent Règlement.

Un exemplaire de ce Règlement sera annexé à tout acte de vente, de mutation ou de location intéressant le lotissement.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les établissements classés,
- Les dépôts de ferrailles et carcasses de véhicules,
- L'ouverture de carrière,
- Les terrains de campement et les terrains de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire accordé,
- L'implantation de maison mobile,
- Les constructions légères réalisées avec des moyens de fortune.
- Les éoliennes

CHAPITRE II

REGLES D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

ARTICLE 3 - ACCES (ART.R 111-4 - C de l'URBANISME)

Chaque lot ne pourra présenter qu'un seul accès automobile, sur la voie.
L'emplacement de cet accès est figuré au plan de composition.

L'accès définitif sera déterminé en accord avec les Services Municipaux lors de l'instruction du permis de construire. Cependant, toute modification ne devra pas remettre en cause l'aménagement des voies ou des réseaux. (Positions des branchements individuels : AEP – EU – EP – FT – BT)

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eau potable à créer par le lotisseur dans l'emprise des voies nouvelles.

Eaux pluviales :

a) En provenance des voies et accès :

Le lotisseur installera un réseau d'évacuation des eaux pluviales en PVC diamètre 315 dans les voies nouvelles.

Le lotisseur se chargera également de la pose des regards, caniveaux et grilles, pour collecter les eaux de ruissellement ainsi que des tranchées d'infiltrations dans l'emprise des voies nouvelles.

Le trop plein des tranchées d'infiltration sera raccordé au réseau d'eaux pluviales existant, situé « rue Mathurin Meheut » au Nord/Est du projet.

b) En provenance des cours, toitures et jardins :

Les eaux des cours, toitures et jardins seront collectées et raccordées aux branchements d'eaux pluviales placés en attentes en limites des lots.

Il est possible d'installer des cuves de récupération des eaux pluviales enterrées pour l'arrosage ou autre.

Eaux Usées :

Les eaux usées seront collectées par un réseau de diamètre PVC 160 CR8 à raccorder au nouveau réseau créé dans le cadre de la création d'un assainissement semi collectif.

Chaque lot disposera d'un branchement mis en attente sur les lots : boîte à passage directe.

Chaque acquéreur de lot aura à sa charge la mise en place d'une fosse toutes eaux équipé d'un filtre.

Cette fosse toutes eaux recueillera toutes les eaux usées provenant l'habitation et sera équipé d'une ventilation haute en sortie de fosse.

L'entretien, la vidange, de la fosse toutes eaux est à la charge de chaque propriétaire.

La sortie de la fosse toutes eaux sera raccordée au branchement d'eaux usées implantés sur chaque lot, en limite de propriété.

Le dimensionnement des fosses toutes eaux se fera comme suit :

- habitation jusqu'à trois chambre : fosse de 3000 litres
- habitation de quatre chambres : fosse de 4000 litres
- habitation de cinq chambres : fosse de 5000 litres
- habitation de six chambres : fosse de 6000 litres

Contrôle de conformité des branchements EP - EU:

La mise en place des installations particulières dans un regard, la pose d'un siphon et les raccordements aux boîtes dérivées des tuyaux de viabilité seront vérifiées sous l'autorité de la Mairie qui délivrera une attestation de bonne exécution (les regards devront être mis au niveau du sol fini).

Les propriétaires devront provoquer cette réception et, en attente de celle-ci, laisser les regards et les tranchées ouverts. Le défaut de respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

Coffrets électriques :

Les coffrets électriques seront intégrés dans un muret réalisé par le lotisseur de manière à harmoniser la nature des éléments en limite de propriété.

Téléphone :

Les constructions pourront se raccorder au réseau téléphonique souterrain mis en place dans le lotissement. Ce raccordement sera obligatoirement souterrain, à partir du citerneau de branchement individuel.

ARTICLE 5 - FORME ET CONTENANCE DES LOTS

Le plan de composition détermine :

30 lots en accession à la propriété et dont les contenances sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques à l'exécution des travaux.

Les lots pourront recevoir un ou deux logements.

Cette opération sera réalisée en deux tranches.

Tableau des Surfaces

DESIGNATION	SURFACE DU LOT	TRANCHE
Lot 1	561 m ²	Tranche n°1
Lot 2	651 m ²	Tranche n°1
Lot 3	619 m ²	Tranche n°1
Lot 4	607 m ²	Tranche n°1
Lot 5	681 m ²	Tranche n°1
Lot 6	730 m ²	Tranche n°1
Lot 7	406 m ²	Tranche n°1
Lot 8	470 m ²	Tranche n°1
Lot 9	501 m ²	Tranche n°1
Lot 10	522 m ²	Tranche n°1
Lot 11	479 m ²	Tranche n°1
Lot 12	583 m ²	Tranche n°1
Lot 13	607 m ²	Tranche n°1
Lot 14	536 m ²	Tranche n°1
Lot 15	536 m ²	Tranche n°2
Lot 16	638 m ²	Tranche n°2
Lot 17	591 m ²	Tranche n°2
Lot 18	613 m ²	Tranche n°2
Lot 19	524 m ²	Tranche n°2
Lot 20	448 m ²	Tranche n°2
Lot 21	468 m ²	Tranche n°2
Lot 22	468 m ²	Tranche n°2
Lot 23	482 m ²	Tranche n°2
Lot 24	511 m ²	Tranche n°2
Lot 25	517 m ²	Tranche n°2
Lot 26	592 m ²	Tranche n°2
Lot 27	450 m ²	Tranche n°2
Lot 28	450 m ²	Tranche n°2
Lot 29	450 m ²	Tranche n°2
Lot 30	424 m ²	Tranche n°2
TOTAL	16 115 m²	

NOTA : Les cotes et surfaces sont approximatives, elles seront définitives après bornage.

La redivision des lots, tels qu'ils sont définis au document graphique approuvé, est interdite.

La vente de plusieurs lots contigus, à une même personne ne la dispensera pas du respect des implantations à raison d'une construction par lot, dans les conditions définies par l'Article L 315.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - ORIENTATION DU FAÎTAGE PRINCIPAL

L'orientation du faîtage principal de la construction principale est matérialisée par une simple flèche sur le plan de composition.

Pour les parcelles où un sens de faîtage est imposé, 2/3 de la façade de la construction principale sur les lots se feront obligatoirement sur la ligne d'appui (orientation de la flèche) indiquée sur le plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement existant des voies, ou par rapport à l'alignement futur tel qu'il est prévu au plan de composition, les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones constructibles.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

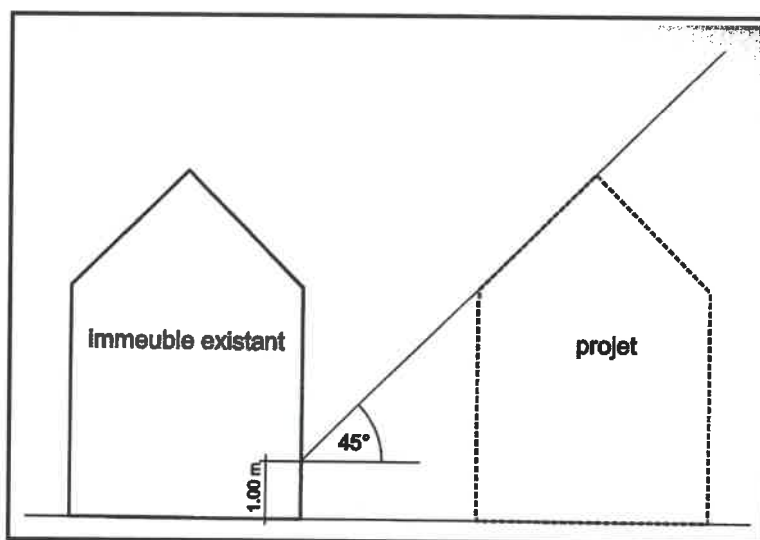
La distance par rapport aux limites séparatrices sera de 0 ou 3m00 minimum, et à l'intérieur des zones aedificandi prévues au plan de composition.

ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon à ce que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.



ARTICLE 10 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 11 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale absolue

La hauteur maximale absolue calculée à partir du terrain naturel, (c'est à dire avant exécution des fouilles et remblais, hauteur prise au milieu de la façade) ne peut excéder 9m00 au faîtage, dans tous les lots.

Les pentes des toitures des constructions principales seront entre 40 et 50, pour le volume principal de l'habitation.

Il sera permis l'implantation d'annexes (garages) à toit plat

Les pentes des toitures des constructions mitoyennes devront être harmonisées.

La cote de niveau de rez-de-chaussée sera définie en accord avec la Commission d'Urbanisme lors de l'instruction du permis de construire. La cote de rez-de-chaussée sera en tous points, au minimum de 15cm au dessus du terrain naturel.

Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 12 - ASPECT EXTERIEUR

1. Des constructions principales et annexes

A - Généralités

Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâtis et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

B. *Des constructions principales*

Les projets devront s'adapter au site.

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel ; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs.

Sans entraver la création architecturale – si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

Les volumes principaux devront tendre vers l'architecture traditionnelle, toit à double pente en ardoises, entre 40 et 50°. Les volumes annexes accolés pourront avoir une forme de toit différente (toit plat : hauteur des acrotères à 3.50m maximum,...)

Tout projet qui tendrait à s'éloigner des présentes recommandations devra faire l'objet d'une justification précise incluant une étude du site et une analyse architecturale.

Interdictions :

- les couvertures en tuiles
- les toitures en croupes
- les clôtures du type panneaux grillagés à occultant, sur voie

Obligations :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal, sans « cassures »,
- une dominante horizontale pour les volumes, et une dominante verticale pour les percements, qui seront donc plus hauts que larges,
- des pentes de toitures entre 40 et 50° ne débordant pas sur les pignons ou de débordement très limité, (20 cm maximum)
- des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0.30m du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux,
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel,
- les ouvertures en toiture (notamment les lucarnes rampantes et les ouvertures en défoncé) ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit ; elles seront encastrées de façon à être au même nu que la toiture,
- des toitures seront en ardoises naturelles, ou en matériau de même teint ou en chaume,
- des murs en pierre apparente d'origine locale ou maçonneries enduites y compris les pignons ; toutefois ceux-ci pourront être revêtus pour des raisons techniques (étanchéité ou isolation) par des matériaux de type bardage ou vêtue, à condition que la couleur de ces derniers se rapproche de celles utilisées habituellement pour les ravalements.

C. Des constructions annexes et constructions légères

a) Constructions annexes : (garages, carports)

Les constructions annexes telles que garages, appentis devront faire au même titre que la construction principale l'objet d'une autorisation réglementaire.

Leur hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 3.50 mètres.

b) Constructions légères : (abris de jardin, abris bois) Elles seront soumises à déclaration de travaux.

Les constructions légères, telles que abris de jardins, remises, clapiers, poulaillers, sont autorisées sous réserve d'être réalisées avec des matériaux autres que de récupération.

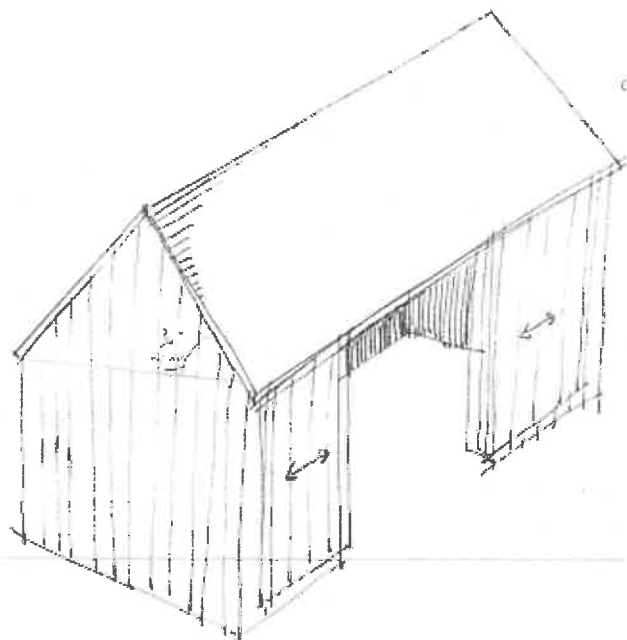
Le matériau utilisé en dominante sera le même matériau que la construction principale ou en bois, naturel ou traité (structure, bardage, couverture).

Ces constructions seront implantées dans la zone aedificandi ou tout autre emplacement défini en accord avec la Commission d'Urbanisme Municipale (angle de parcelle, fond de parcelle...);

et suivant les règles d'urbanisme :

- Surface maximale, 20 m² au sol
- Hauteur maximale, 2.20 m à l'égout du toit
- Pente des toitures supérieure à 30°

Le type d'abris de jardin préconisé est le suivant :



ARTICLE 13 - CLOTURES

LES CLOTURES A LA CHARGE DU LOTISSEUR,

Les clôtures seront constituées de talus qui seront construits et plantés sur les terrains privés suivant indications du plan de composition.

Ces talus seront constitués de talus de terre végétale, et auront pour dimension :

Hauteur = 1m20

Largeur = 2m50 à la base et 0m80 au sommet.

Entretien :

Les talus existants et / ou à construire par la commune, seront conservés et entretenus par les acquéreurs.

Les paillages plastiques sont rigoureusement interdits sur les talus, de même que la destruction et l'abattage des arbres.

LES CLOTURES A LA CHARGE DES ACQUEREURS,

Les talus existants et / ou à construire par la commune, seront conservés et entretenus par les acquéreurs.

Les paillages plastiques sont rigoureusement interdits sur les talus, de même que la destruction et l'abattage des arbres.

Une clôture (grillage), hauteur maximale de 1.20m, pourra être érigée au pied des talus, aux frais des acquéreurs.

<p>EN LIMITE DES VOIES NOUVELLES</p>	<p>Les clôtures sur voie et marges de recul ne sont pas obligatoires.</p> <p>Elles seront éventuellement constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) d'un mur en moellons du pays ou de mur en parpaing enduit (H = 0.80 m maximum par rapport à la chaussée finie) b) d'un mur bahut de 80cm maximum par rapport à la chaussée surmonté ou non d'une lisse ou bareaudage, palissade, grille,... (hauteur total maximale de 1.50m par rapport à la chaussée finie) c) d'un mur bahut de 80cm maximum par rapport à la chaussée doublé ou non d'une haie d) d'une haie variée, éventuellement doublée d'un grillage (grillage à l'intérieur du lot), d'espèces feuillues de préférence (charmille, hêtre, houx, if, buis, escallonia, laurier tin, berberis, fusain, groseillier, cornouiller, prunellier, érable, champêtre, aulne, noisetier, sureau noir, sorbier, châtaignier, chêne, merisier, orme, lilas commun, peuplier,...) e) La hauteur maximum du grillage sera limitée à 1m20 par rapport à la chaussée finie f) de talus homogènes à ceux créé par le lotisseur <p>Interdiction de haies de Lauriers Palme, de Thuyas et de Cyprès Interdiction de pose de clôtures en panneaux grillagés à occultant</p> <p>L'entretien, la taille et le remplacement de ces clôtures seront à la charge des acquéreurs.</p> <p>Portails : Ils s'ouvriront obligatoirement à l'intérieur des lots, et leur hauteur sera en harmonie avec le mur de clôture.</p>
<p>EN LIMITE SEPARATRICE</p>	<p>Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) de talus homogènes à ceux créé par le lotisseur b) d'une haie éventuellement doublée d'un grillage, pouvant être posé ou non sur soubassement d'une hauteur maximum de 60cm. La hauteur maximum du grillage sera limitée à 1m00. La hauteur maximum de la haie sera limitée à 1m80. Ces haies variées seront constituées d'espèces feuillues de préférence (charmille, troène, hêtre, houx, if, buis, escallonia, laurier tin, berberis, fusain, groseillier, cornouiller, prunellier, érable, champêtre, aulne, noisetier, sureau noir, sorbier, châtaignier, chêne, merisier, orme, lilas commun, peuplier,...) c) de palissade, d'une hauteur de 1.80m maximum d) d'un muret de soutènement des terres d'une hauteur maximum de 60cm, surmonté de palissade, d'une hauteur totale (muret + palissade) maximum de 1.80m e) de murs en agglomérés enduits d'une hauteur de 1m50 maximums <p>L'entretien et le remplacement de ces clôtures seront à la charge de l'acquéreur.</p> <p>Dans le cas de construction en limite séparatrice, l'acquéreur du lot prendra à ses frais la dépose et modification de la clôture et de la haie.</p>

Entretien :

L'entretien, la taille et éventuellement l'élagage des branches trop importantes des arbres sur talus seront à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 14 - AIRE DE STATIONNEMENT ET ACCES

Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul accès sur les voies.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, suivant leurs installations et leurs fréquentations. Il doit être réalisé en dehors des voies.

Le stationnement des véhicules à l'intérieur de chaque lot sera prévu à raison de 2 emplacements minimum par logement.

Ces emplacements devront figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

L'aménagement de l'accès (d'une surface de 25m²) sera à la charge des acquéreurs (terrassement, empiérement, enrobé, pavés,...).

L'entretien de cette zone de stationnement incombera à l'acquéreur du lot.

ARTICLE 15 - PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES

Afin de créer une unité paysagère, les acquéreurs des lots présenteront un projet de plantation (essence, hauteur, couleur) lors de leur demande de permis de construire.

Les surfaces libres de toute construction seront plantées d'essences de feuillus (chênes, châtaigniers, hêtres, bouleaux...).

La conservation et le remplacement des plantations existantes ou à planter seront exigés. Il en sera de même pour les talus plantés.

Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une modification ou suppression de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans le cas de toute plantation ou modification.

CHAPITRE III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 16 - SURFACES DE PLANCHER**

La surface maximum de plancher du lotissement est de **9 570 m²**.

DESIGNATION	SURFACE DU LOT	Surface Plancher Maximum par lot
Lot 1	561 m ²	330 m ²
Lot 2	651 m ²	390 m ²
Lot 3	619 m ²	370 m ²
Lot 4	607 m ²	360 m ²
Lot 5	681 m ²	400 m ²
Lot 6	730 m ²	430 m ²
Lot 7	406 m ²	240 m ²
Lot 8	470 m ²	280 m ²
Lot 9	501 m ²	300 m ²
Lot 10	522 m ²	310 m ²
Lot 11	479 m ²	280 m ²
Lot 12	583 m ²	350 m ²
Lot 13	607 m ²	360 m ²
Lot 14	536 m ²	320 m ²
Lot 15	536 m ²	320 m ²
Lot 16	638 m ²	380 m ²
Lot 17	591 m ²	350 m ²
Lot 18	613 m ²	360 m ²
Lot 19	524 m ²	310 m ²
Lot 20	448 m ²	260 m ²
Lot 21	468 m ²	280 m ²
Lot 22	468 m ²	280 m ²
Lot 23	482 m ²	290 m ²
Lot 24	511 m ²	300 m ²
Lot 25	517 m ²	310 m ²
Lot 26	592 m ²	350 m ²
Lot 27	450 m ²	270 m ²
Lot 28	450 m ²	270 m ²
Lot 29	450 m ²	270 m ²
Lot 30	424 m ²	250 m ²
TOTAL	16 115 m²	9 570 m²

Règlement modifié 17.04.2020

Fait à Lanhouarneau, le 09.03.2020
Modifié le 17.04.2020

Monsieur Eric PENNEC,
Maire de LANHOUARNEAU

Eric PENNEC
Maire de LANHOUARNEAU



Monsieur Xaypakob MONGKHOUN
Bureau JORAND & MONGKHOUN
Architectes à LANNION

Xaypakob MONGKHOUN
Architecte

Monsieur Luc PAGE
Bureau d'études
ING CONCEPT



