



## « PARK AR FEUNTEUN » LOCOAL-MENDON (56)



PA10. Règlement du Lotissement

OCTOBRE 2022



LORAND GUILLOU  
ARCHITECTES



NICOLAS  
associés

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de Locoal-Mendon, rue Kroez Er Bleu. Il est cadastré section ZP 61, 152, 154, 155, et 159 pour une contenance totale d'environ 6 886 m<sup>2</sup>.

L'opération prend le nom de « Park Ar Feunteun ».

### **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 zone Uc2 (ZP 61,152,154 et 155) et Uba (ZP 159) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Locoal-Mendon 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. Le lotissement étant situé dans le périmètre de servitude d'un immeuble inscrit aux Monuments Historiques (Eglise Saint-Pierre), tout projet sera soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF). 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 Uc2 sont applicables pour les lots n°1 au n°11 et le macro-lot A. 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 à l'exception du lot A ayant vocation à recevoir 3 logements aidés. 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 DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article 3 : VOIRIE ET ACCES**

Les accès aux lots se feront exclusivement à partir de la voie de desserte intérieure du lotissement. Pour les lots de n°1 à n°3, les acquéreurs devront respecter les dimensions indiquées au plan de composition afin de permettre l'entrée et la sortie sur le lot ainsi que les manœuvres des véhicules.

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.

L'accès du lot A sera déterminé en fonction du projet des logements aidés.

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 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 Alimentation en eau

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.

4.2 Électricité

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

4.3 Téléphone - Fibre

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

4.4 Assainissement 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 prévoient un système de refoulement à leur frais.

4.5 Assainissement Eaux pluviales

Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de manière gravitaire. Il est précisé que le réseau d'assainissement d'eaux pluviales n'est pas étudié pour desservir les caves et sous-sols éventuels.

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.

Les acquéreurs des lots n°1 à 11, y compris le macro-lot A devront obligatoirement réaliser un puisard non étanche d'un volume de 3.00 m<sup>3</sup>. Ce puisard pourra être précédé par une cuve de récupération étanche de 1.00m<sup>3</sup> minimum, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, les toilettes ou plus. Le trop plein sera ensuite évacué vers le branchement réalisé par le lotisseur. La fourniture, pose et mise en œuvre et toutes sujétions à la mise en place du puisard et de la cuve incombe au propriétaire du lot. Ce puisard et cette cuve seront enterrés et recouverts de terre végétale. L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur. Pour ce dernier, un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau vers le branchement réalisé par le lotisseur ou rejeté dans l'une des noues de l'opération.

Un regard de branchement sera mis en place pour chaque lot. Les caractéristiques devront être conformes aux prescriptions du concessionnaire.

2.1.6 Déchets ménagers

Aux jours de ramassage, les résidents présenteront les containers individuels de tri sélectif devant leur lot.

**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 piscine, carport et 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**

L'emprise au sol des constructions devra respecter le coefficient d'emprise au sol :

- Uc2 /Uba : 0.50 du lot

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

La hauteur maximale pour les constructions principales est fixée comme suit

- pour les lots n°1 à n°11 et pour le macro-lot de logements aidés :

- au sommet de la façade : 6,00 m

- à l'acrotère : 7,00 m

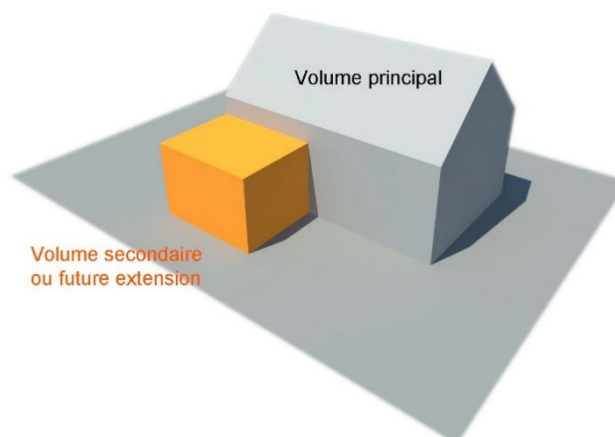
- au point le plus haut : 10,00m

Les annexes auront une hauteur maximale au point le plus haut de 3,00m.

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 0,30m, 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 volumes doivent être simples, les annexes seront dans le prolongement ou perpendiculaires au corps de bâtiment principal,
- Les pignons sont sans croupe ni décroché, en élévation ou en plan, leur largeur sera de 7 m maximum,
- L'implantation se fait perpendiculairement ou parallèlement aux limites séparatives,
- Les façades ont des proportions égales ou supérieures aux proportions des toitures,
- Les ouvertures sont plus hautes que larges (0.80 x 1.20 m), les baies vitrées seront tripartites, formant ainsi des verrières,

Les revêtements 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 et élément de contraste lié à la porte d'entrée compris. Les enduits ont une finition talochée et homogène, sans bandeau décoratif contrasté.

Le corps principal des constructions (volume principal) sera couvert obligatoirement par une toiture à deux pentes comprises entre 40 et 45 degrés, en ardoises naturelles, en bac acier ou en zinc. Le faîtage de la construction principale doit être droit, La tonalité des toitures devra être de gris à noir.



Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture. Les volumes secondaires et les futures extensions de plain-pied seront obligatoirement traités à toit plats avec acrotères. Les toits en croupe et les toitures à quatre pentes sont proscrits.

Les conduits de cheminée en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016 ou RAL 7021) ;

La tonalité des façades pourra être en bois naturel, blanche (RAL 9010), gris clair (RAL 7005) ou anthracite (RAL 7016 ou RAL 7021), et tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

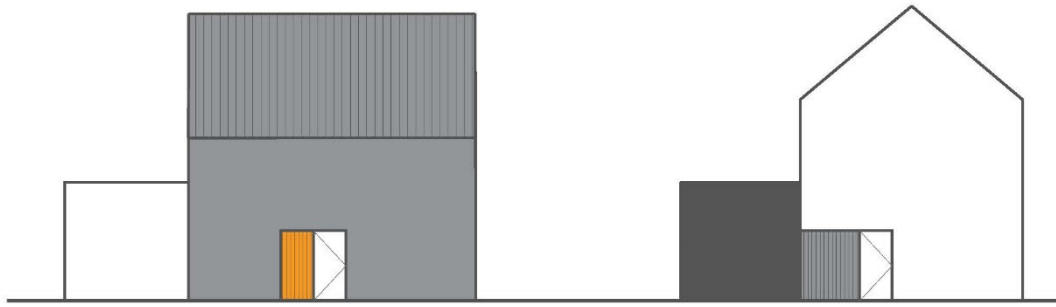
Les éléments de bardage, bois, zinc ou bac acier seront obligatoirement en pose verticale.

Les volumes secondaires et les futures extensions, en décroché ou en creux de la construction principale bénéficieront d'un traitement de façade (couleur et/ou matériau) suffisamment différent de celui de la construction principale.

Un élément de contraste, en bardage bois pose verticale, lié à la porte d'entrée, à minima sera obligatoirement mis en place, de teinte naturelle, gris anthracite ou noir.

Cet élément pourra être complété par un même dispositif entre deux baies (en rez-de-chaussée ou en étage).





### 11.2 Annexes indépendantes

Pour l'ensemble des lots, les annexes seront de préférence intégrées à la construction ou situées en fond de parcelle. 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 3,00m.

### 11.3 Les caves et sous-sols sont autorisés

Les caves et sous-sols sont autorisés, mais, l'évacuation des eaux de ruissellement, d'infiltration, de sources et autre, restera à la charge du pétitionnaire.

### 11.4 Eléments paysagers

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

### 11.5 Clôtures

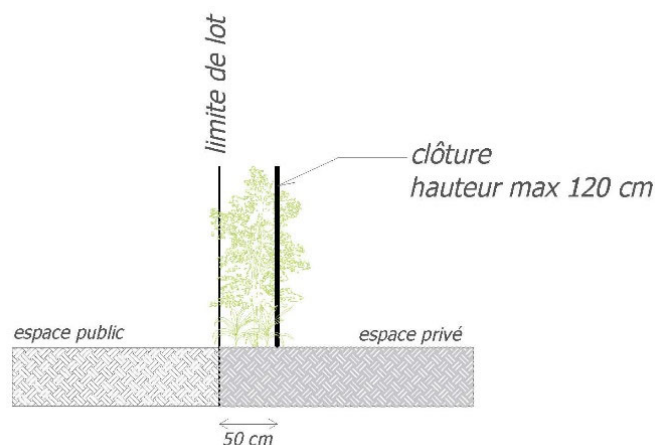
Les clôtures devront obéir aux règles ci-dessous mais ne sont pas obligatoire :

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.

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

Pour les lots n°4, n°5 et n°6, suivant les indications portées aux documents graphique du présent permis d'aménager (Cf PA4), une zone de plantation de haie vive et un grillage de couleur anthracite d'une hauteur de 1,20 m et positionné à 0,50 m de la limite du lot, côté intérieur seront réalisés par l'aménageur et devront être obligatoirement maintenus.



Pour les lots n°7, n°8, n°10 et n°11, suivant les indications portées aux documents graphique du présent permis d'aménager (Cf PA4), un muret de clôture de 0,50m de hauteur sera réalisé par l'aménageur et devra être obligatoirement maintenu.

Si les acquéreurs le souhaitent, ce muret pourra être surmonté éventuellement d'une lisse, de couleur anthracite et l'ensemble ne devant pas excéder 1,20m de hauteur.

Pour les autres lots, le type de clôture doit être réaliser au droit des voies :

- par une clôture en bois, obligatoirement de type lames en pose verticale, d'une hauteur maximale de 1,20m au-dessus du sol naturel ;
- par des murets en pierre d'une hauteur maximale de 0,50m, doublés ou non d'une haie végétale, surmonté éventuellement d'une lisse de couleur anthracite, l'ensemble ne devant pas excéder 1.20m de hauteur ;
- par une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,20m, doublés ou non d'un grillage de couleur anthracite, positionné à 0.50m de la limite du lot, côté intérieur, l'ensemble ne devant pas excéder 1.20m de hauteur ;

Les portillons et portails, à remplissage plein sont à réaliser soit en bois ou en métal de teinte sombre, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

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

- les grillages simples sur poteaux métalliques, de couleur anthracite, insérés dans une double haie vive ou clôture en bois d'une hauteur maximale de 1.50m au-dessus du sol naturel.
- pour les lots n°7, n°8 et n°9, suivant les indications portées aux documents graphique du présent permis d'aménager (Cf PA4), une zone de plantation de haie vive sera réalisée par l'aménageur et devra être obligatoirement maintenue.
- lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2,00 m pourra être réalisée côté jardin sur une distance limitée à 4 m. Elle sera composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.

#### **Article 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les lots de n°1 à n°11, 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, voir annexe 1. Les places aériennes devront être traitées en matériaux drainants (tel que pavages, dalles alvéolées...).

Pour le macro-lot A, il sera aménagé 1 place de stationnement maximum par logement. (garage, place aérienne ou carport)

7 places de stationnements 'visiteurs' seront réalisées au sein de l'opération dont 1 aux normes PMR.

#### **Article 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

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

~~Sans Objet~~

#### **Article 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

#### **Article 16 - 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**

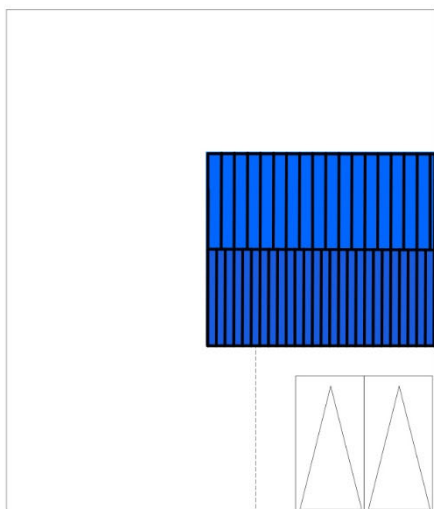
Les caractéristiques des lots privatifs créés sont les suivants :

Lot	Surface en m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	Surface de Plancher max. en m <sup>2</sup>
1	440	200
2	511	220
3	582	230
4	461	230
5	313	175
6	355	175
7	620	300
8	665	300
9	590	250
10	240	150
11	240	150
A	572	300

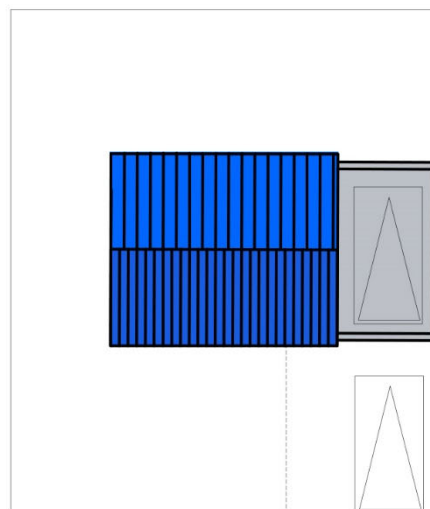
(1) : Les surfaces arrondies ne seront définitives qu'après les opérations de bornage.



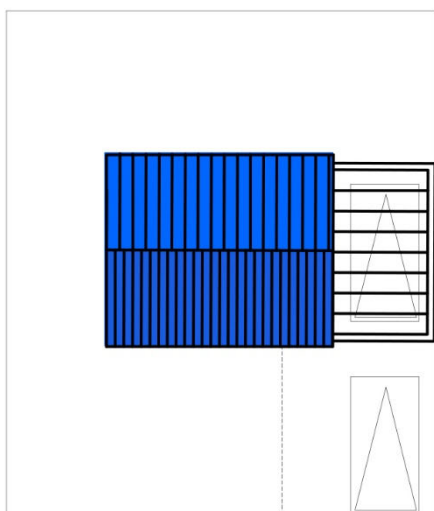
ANNEXE n°1 : Exemple possible de gestion du stationnement



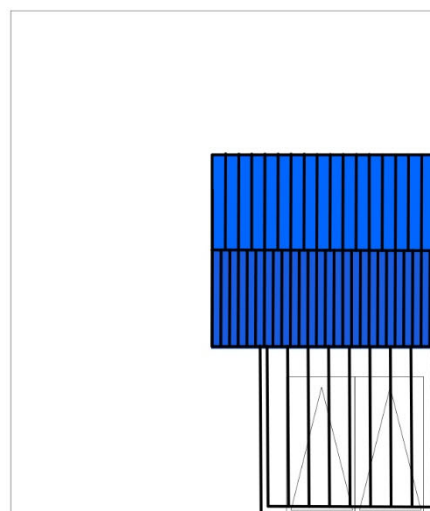
2 places aériennes accolées sans garage



1 place aérienne et 1 place garage



1 place aérienne et 1 place car-port



2 places car-port