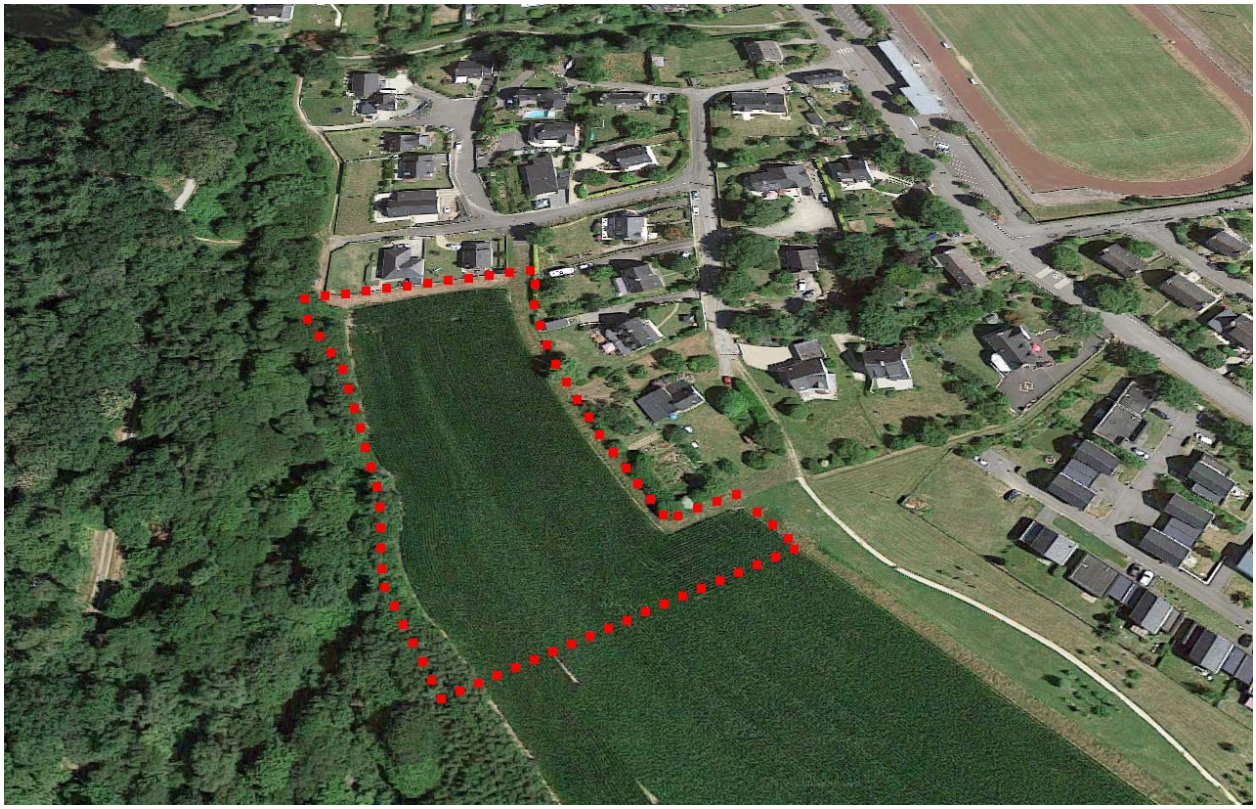
« LES CHAMPS FLEURIS »
LANGUIDIC (56)



Pièce n°10 PA10. Règlement du Lotissement SEPTEMBRE 2020

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé sur la Commune de LANGUIDIC, rue Penn Er Ster. Il est cadastré section ZO n°417p pour une superficie de 8 627 m² environ. L'opération prend le nom de « Les Champs Fleuris ».

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 ceux de la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Languidic sur lequel d'autres règles figurent.

B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du règlement du P.L.U sont applicables à l'ensemble du lotissement.

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 des lots A et B réservés aux logements aidés qui pourront supporter 2 logements aidés minimum sur l'emprise de son 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 DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : VOIRIE ET ACCES

Les accès aux lots se feront exclusivement à partir des voies de desserte intérieures 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.

Les accès des lots A et B seront déterminés en fonction du projet des logements aidés.

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 possèdera 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 possèdera un coffret « électrique » en limite de propriété.

4.3 Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et pourront accueillir le passage éventuel des réseaux haut et très haut débit. Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci.

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 prévoiront un système de refoulement à leur frais.

4.5 Assainissement Eaux pluviales

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

Les acquéreurs réaliseront le raccordement 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.

Pour les lots libres, les acquéreurs devront mettre en place impérativement une cuve de stockage suivie d'un dispositif d'infiltration dans le sol. Ce dispositif d'infiltration d'un volume utile minimal de 2 m3 devra être dimensionné pour respecter le débit de fuite maximal admis de 3L/s/ha. Le fil d'eau de l'exutoire du trop-plein se raccordera au branchement EP mis en place pour chaque lot. Toutes ces dispositions devront être précisées dans la demande de permis de construire.

2.1.6 Déchets ménagers

Aux jours de ramassage, les résidents présenteront les bacs individuels de tri sélectif sur le point de regroupement réalisé sur le lotissement et précisé sur le plan de composition.

Les résidents devront obligatoirement retirer leurs bacs au cours de la même journée que celle de la collecte. Ils devront veiller à une propreté permanente de cette aire de regroupement.

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 1,5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques. L'aménagement du stationnement privatif ainsi que l'implantation et le recul de la porte du garage devront être étudiés et réalisés de manière à permettre toute manœuvre dans de bonnes conditions de sécurité.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Le respect des zones limités en hauteur devra être respecté, conformément au plan de composition. Le volume principal étant couvert par une toiture à pentes ≥ 40°, le sens du faîtage, de ce volume, sera conforme aux indications du plan de composition.

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. Le volume principal doit obligatoirement être couvert par une toiture à pentes ≥ 40°, les volumes secondaires pourront être à toit plat ou pente inférieure à 40 °.

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

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intègres dans le plan de la toiture.

11.2 Annexes indépendantes

Les annexes indépendantes seront constituées de matériaux de qualité, (le PVC et l'aspect béton brut sont interdits). Elles seront couvertes à une ou deux pentes et recouvertes par un matériau de teinte identique à celle du matériau de couverture de la construction principale.

Leurs surfaces ne pourront excéder 12 m². Elles auront une hauteur maximale de 3.00m. Elles seront positionnées obligatoirement sur une limite de fond de parcelle.

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

En bordure de l'espace public sur voie :

- Pour les lots de 1 à 16, le muret technique et le mur bahut en béton banché lasuré, exécutés par l'aménageur, devront être nécessairement conservés. Le mur bahut pourra être surmonté de lisses de teinte gris sombre, choisies obligatoirement entre ces trois RAL (7016 – 7021 – 7043). La hauteur globale de la clôture n'excèdera pas 1,60 m.

En bordure de l'espace public sur les cheminements doux :

- Pour les lots A et B, le lot 1, les lots de 4 à 8, et les lots 9 et 11, la clôture bois et son portillon associé pour les lots de 4 à 8, exécutés par l'aménageur, devront être nécessairement conservés.

En limite séparative :

- grillage simple ou rigide sur poteau métallique ou bois d'une hauteur maximale de 1,60 m dans la marge de recul de la construction, et de 2 m au-delà.

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2,20 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 1 à 16, l'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement à l'intérieur de son lot 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…). Cet emplacement de stationnement pourra recevoir un ouvrage type « carport », sous réserve d'un traitement en harmonie avec la construction principale. Un portail de fermeture de cette aire de stationnement privatif sur le lot pourra être installe en façade de voie, lorsqu'il est motorisé et télécommandé.

Les lots A et B destiné au logement social devront comporter au moins 1 place par logement, traitée en matériaux drainants.

Sept places de stationnements 'visiteurs' seront réalisées au sein de l'opération dont une place P.M.R.

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

Pas de complément au règlement au PLU en vigueur.

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.

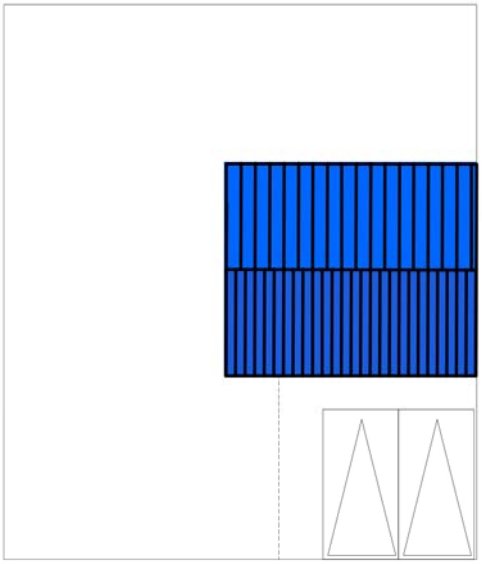
Article 17 – SURFACES DES LOTS et SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM

Les caractéristiques des lots privatifs créés sont les suivantes :

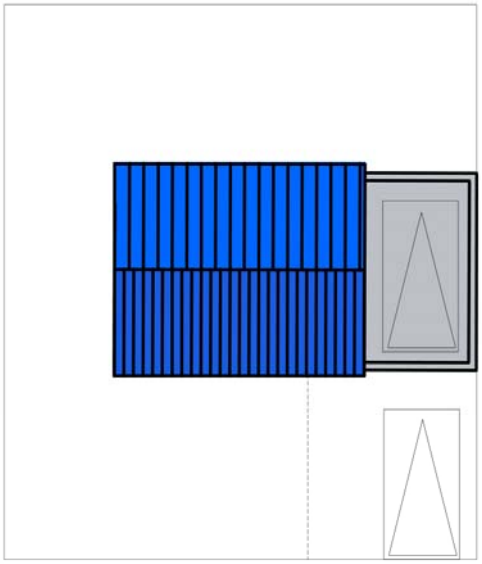
Lot	Surface (1)	Surface de Plancher maximum
A	355 m²	250 m²
B	311 m²	250 m²
1	441 m²	250 m²
2	411 m²	250 m²
3	301 m²	200 m²
4	486 m²	250 m²
5	379 m²	200 m²
6	421 m²	250 m²
7	495 m²	250 m²
8	518 m²	250 m²
9	485 m²	250 m²

10	281 m²	200 m²
11	286 m²	200 m²
12	252 m²	200 m²
13	221 m²	200 m²
14	207 m²	200 m²
15	207 m²	200 m²
16	207 m²	200 m²
(1) : Les surfaces arrondies ne seront définitives qu'après les opérations de bornage.		

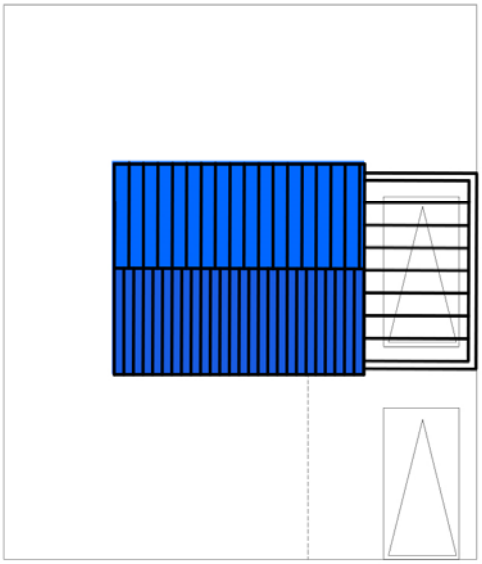
ANNEXE 1 : VARIANTES DE TRAITEMENT DE STATIONNEMENT



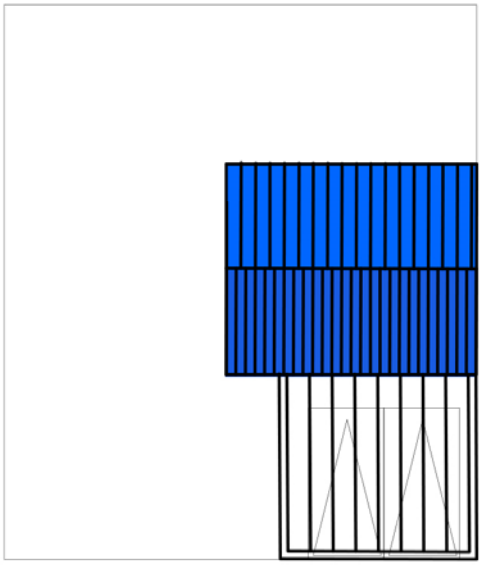
2 places aériennes accolées sans garage



1 place aérienne et 1 place garage



1 place aérienne et 1 place car-port



2 places car-port