

LANDAUL / Rue de Kerjulien

Les Coteaux de Kerjulien

8 lots libres de constructeur

RÈGLEMENT

1 – APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1-1 / PRESENTATION

Le présent règlement s'applique au lotissement Les Coteaux de Kerjulien, situé rue de Kerjulien, sur la Commune de Landaul (56), et réalisé sur les parcelles cadastrées Section ZL N°264, 265 et 266.

1-2 / OBJET DU RÈGLEMENT

Les dispositions suivantes du règlement du PLU de la Commune de Landaul s'appliquent au lotissement : dispositions générales, règlement des zones UB, 1AUB et Na, articles relatifs aux « Espaces bâtis » : implantation des constructions, hauteur et gabarit, architecture et clôtures ; « Espaces non bâtis » : biodiversité et espace libres, stationnement. *Elles sont complétées par les dispositions spécifiques qui suivent.*

2 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

2-1 / ACCÈS ET STATIONNEMENT SUR LES LOTS 1 à 8

Les accès aux lots se feront exclusivement à partir de la voirie de desserte intérieure du lotissement.

Un seul accès véhicule sera autorisé pour chacun des lots.

Sur chacun des lots 1 à 8, Il devra être aménagé, non compris le garage, au minimum deux places de stationnement privatif. Cette aire de stationnement, d'une dimension minimum de 5m x 5m, sera, de préférence, combinée avec l'entrée du garage. Elle devra être réalisée en matériaux drainants (pavages, dalles engazonnées...).

La position de cet accès est imposée par le plan de composition du lotissement, seul l'accès au lot n°1 pourrait être modifié, avec l'accord du maître d'ouvrage, et ce, avant la réalisation des travaux.

Le stationnement de remorques, caravanes et camping-cars est interdit sur les 3 places de stationnement visiteur.

2-2 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

► alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable.

Chaque lot sera équipé d'une borne de comptage.

► assainissement

Il est précisé que les réseaux d'assainissement d'eaux usées ne sont pas étudiés pour desservir les caves et les sous-sols éventuels.

Les acquéreurs s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet le raccordement aux réseaux existants.

1 – eaux usées :

Les eaux usées devront être conduites en gravitaire vers le tabouret de branchement construit en façade de lot. A défaut, ils prévoiront un système de refoulement à leur frais.

2 – eaux pluviales :

Les eaux pluviales de chaque lot libre seront gérées à la parcelle par un puits d'infiltration adapté au projet et dimensionné en tenant compte des préconisations de la note de gestion des eaux pluviales.

Eventuellement complété d'un système de récupération dans une cuve de stockage enterrée, destinée à l'arrosage des jardins ou autre usages domestiques. Le tout à la charge de l'acquéreur du lot.

Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux drainants (pavages, dalles engazonnées...)

3 - électricité – téléphone

Chaque lot sera équipé d'un coffret de distribution en électricité, implanté en façade de propriété, et d'un citerneau de desserte téléphonique situé à l'intérieur de celui-ci.

La construction sur chacun des lots devra être raccordée, en souterrain, à ces équipements.

4 – déchets ménagers

Chaque lot devra déposer ses déchets aux points de collecte transmis par le service de collecte des ordures ménagères.

2-3 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTION ET OCCUPATION DU SOL

Seules les constructions à destination d'habitat ou compatibles avec l'habitat et leurs annexes sont autorisées.

2-4 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES LOTS - ATTENTION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le plan de composition précise, pour chacun des lots, la limite de zone constructible pour l'habitation principale.

Le plan de composition précise, pour chacun des lots, les zones constructibles concernées par une limitation de la hauteur des volumes secondaires à l'habitation.

Dans les bandes de 2 mètres indiquées au plan de composition, un seul étage est autorisé pour limiter l'impact sur le terrain voisin.

Dans tout les cas l'aspect extérieur des constructions respectera les règles du PLU.

Les constructions d'abris de jardin sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées en façade sur rue.

L'implantation en dehors des zones constructibles est autorisée sous réserve de respecter le PLU.

2-5 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A – Hauteur et Gabarit - les constructions

Se reporter aux dispositions du PLU

Les hauteurs maximales des constructions sont calculées à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant la réalisation des fouilles ou remblai)

Le gabarit des extensions au sol ne doit pas dépasser celui du volume principal.

Les extensions en surélévation s'inscrivent dans les gabarits définis pour les constructions nouvelles.

Sont considérées comme constructions annexes ou dépendances, les constructions détachées de la construction principale (abri de jardin, remise, garage ...). Elles seront réalisées après édification du bâtiment principal, en matériaux d'aspect et de qualité similaire à la construction principale, ou éventuellement en bois.

Les volumes des constructions et les combinaisons de toitures doivent rester simples et lisibles.

B - les clôtures et plantations

Les clôtures et plantations jouent un rôle essentiel dans l'environnement de l'opération.

Elles devront être réalisées dans le strict respect du règlement du PLU et des du règlement du présent lotissement.

Les aménagements des parcelles, y compris les clôtures, sont à la charge des acquéreurs de lots.

B1 - les clôtures sur voie seront réalisées dans le respect des normes du PLU, comme suit :

- ▶ soit murets enduits ou de moellons (hauteur comprise entre 0.80m et 1m) pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants (hauteur maximale totale 1.80m)
- ▶ soit végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1.80m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire)

B2 - les clôtures en limites séparatives sont préconisées :

- ▶ Les haies constituées de végétaux d'essences locales pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1.80m.
- ▶ Les talus plantés.

Sinon, les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1.80m et seront constituées d'un mur enduit ou de moellons apparents, d'une hauteur maximale de 1m, pouvant être surmonté d'un grillage ou claustra et/ou doublées d'une constituée de végétaux d'essences locales.

B3 - sont interdits :

- ▶ murs non enduits.
- ▶ plaques de béton brut moulé.
- ▶ matériaux de fortune (tôle ondulée, panneaux bois ...).
- ▶ haie végétale d'essence variées comprises dans la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne (annexe 2 du PLU)

B4 - divers :

- ▶ Toute clôture en mauvais état ou cassée devra être remplacée.
- ▶ Lorsqu'un acquéreur aura, par suite d'un remblai ou d'un déblai de terre sur son lot, créé une différence de niveau entre son terrain et les lots voisins, il devra faire son affaire personnelle et à ses frais exclusifs du soutien des terres ainsi apportées, les acquéreurs des lots voisins ne participant aux frais d'établissement de la clôture mitoyenne qu'à partir du niveau du sol le plus haut.

C – Biodiversité et espaces libres

Les espaces de pleine terre doivent respecter le pourcentage de 30% de la superficie de l'unité foncière.

C1 - Liste des essences recommandées pour les haies bocagères :

- 6 arbres à petit développement qui conviennent aux tailles des espace libres des lots :

- Le catalpa boule – le n°1 pour l'ombrage



- L'érable boule – de l'ombre et de belles couleurs à l'automne



- Le robinier boule – comme le catalpa mais en plus raffiné



- Le savonnier – pour des fleurs en été



- Le cerisier du Japon – une pluie de pétales roses



- L'arbre de Judée – une floraison pas comme les autres



- **Liste des Arbustes :**

Aubépine *Rosa canina*
 Chèvrefeuille des haies *Lonicera xylosteum*
 Noisetier *Corylus avellana*
 Charme commun *Carpinus betulus*
 Cornouiller mâle *Cornus mas*
 Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
 Eglantier *Rosa canina*
 Epine-vinette *Berberis vulgaris*
 Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*
 Genêt à balai *Cytisus scoparius*
 Houx vert *Ilex aquifolium*
 Lilas *Syringa vulgaris*
 Nerprun purgatif *Rhamnus catartica*
 Prunellier sauvage *Prunus spinosa*
 Troène *Ligustrum vulgare*
 Viorne obier *Viburnum opulus*
 Viorne lantane *Viburnum lantana*
 Fragon *Ruscus aculeatus*

2-6/ SURFACES DE PLANCHER MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La surface de plancher maximum pour le lotissement est fixée à 2 400 m².
 Elle est répartie comme suit :
 pour les lots 1 à 8 / 300 m²