

Département du Finistère

# Commune de LANGOLEN

Route de Quimper – Chemin de Parc Bris

## « Lotissement de Parc Bris »

### REGLEMENT

P.A. 10

**Référence dossier :** 2013-048

**Fait le :** 22 mai 2014

#### MAITRE D'OUVRAGE :



Commune de LANGOLEN  
3 Place Marie Littre  
29510 LANGOLEN

#### MAITRE D'ŒUVRE – GEOMETRE :



#### Géomètres-Experts

<i>Siège social :</i> QUIMPERIF 54, Impasse de Trévalaire 02.98.56.32.85 quimperif@lebihangeometre.fr	<i>Bureau secondaire :</i> QUIMPER 32 avenue Le Gon Plum 02.98.57.20.13 quimper@lebihangeometre.fr	<i>Permanence :</i> ROSPORDEN 58, rue Nationale 02.98.59.80.55 rosperden@lebihangeometre.fr	<i>Permanence :</i> GOURIN 7, rue Jacques Rodallec 02.97.73.67.58 gourin@lebihangeometre.fr
---	--	---	---

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>SECTION I : DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1-1 : OBJET DU REGLEMENT :	2
ARTICLE 1-2 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL :	2
ARTICLE 1-3 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS :	2
<b>SECTION II : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS</b>	<b>2</b>
ARTICLE 2-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES :	2
<b>SECTION III : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>3</b>
ARTICLE 3-1 : ACCES ET VOIRIE :	3
ARTICLE 3-2 : RESEAUX DIVERS :	3
▪ EAU POTABLE :	3
▪ ELECTRICITE BASSE TENSION :	3
▪ TELEPHONE ET FIBRE OPTIQUE :	3
▪ ASSAINISSEMENT - EAUX USEES :	3
▪ EAUX PLUVIALES :	3
ARTICLE 3-3 : GESTION DES ORDURES MENAGERES :	4
ARTICLE 3-4 : IMPLANTATION ET ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS :	4
ARTICLE 3-5 : ANNEXES :	4
ARTICLE 3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE :	4
ARTICLE 3-7 : EMPRISE AU SOL :	5
ARTICLE 3-8 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :	5
ARTICLE 3-9 : SOUS-SOLS :	5
ARTICLE 3-10 : ENTREE DE LOT (EXCEPTE LE LOT N°8):	5
ARTICLE 3-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :	5
ARTICLE 3-12 : TRAITEMENT DES ESPACES PRIVES AUTOUR DES BATIMENTS :	6
<b>SECTION IV : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>7</b>
<b>SECTION V : SERVITUDES</b>	<b>7</b>
<b>SECTION VI : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS</b>	<b>7</b>

## SECTION I : DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1-1 : Objet du règlement :

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la note de présentation, du règlement, du cahier des charges s'il existe et du programme des travaux.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

### Article 1-2 : Champ d'application territorial :

Le présent règlement s'applique au lotissement situé :

Commune : LANGOLEN

Adresse : Route de Quimper – Chemin de Parc Bris

Cadastre : Section AB n°32p

Pour une contenance de : 12208 m<sup>2</sup>

Le lot n°8, destiné à recevoir une opération groupée de logements sociaux, pourra déroger à certains articles lorsque cela est précisé.

### Article 1-3 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols :

Le lotissement est situé sur la Commune de LANGOLEN qui est pourvue d'une carte communale.

Le terrain est classé constructible en zone C.

Les prescriptions du présent règlement s'appliquent concurremment avec les règles de la carte communale.

En chaque matière, la prescription la plus restrictive prévaut.

## SECTION II : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Article 2-1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés :

A l'intérieur du lotissement seront autorisées les constructions destinées à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le lot n°8 sera destiné à recevoir une opération groupée de logements sociaux.

### SECTION III : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### Article 3-1 : Accès et voirie :

L'accès aux lots se fera via le chemin de Parc Bris.

Les lots n°11 et 12 sortiront directement sur le chemin de Parc Bris via une chicane permettant l'élargissement du chemin au niveau des entrées de lot.

Les lots n°1 à 10 seront desservis par la voie interne du lotissement.

Des réserves foncières vers le Sud et l'Ouest du projet seront prévues.

#### Article 3-2 : Réseaux divers :

Les lotis devront se brancher aux différents réseaux en utilisant exclusivement les branchements amorcés à cet effet par le lotisseur. Lors de la demande de permis de construire, le pétitionnaire devra justifier de la possibilité de raccorder l'habitation projetée aux réseaux existants. Chaque acquéreur devra vérifier la hauteur (fil d'eau) des branchements en attente sur son lot et prévoir l'implantation altimétrique de sa construction en conséquence. A défaut, l'acquéreur devra prévoir à ses frais une solution alternative. Tout déplacement de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

Les équipements suivants seront réalisés par le lotisseur:

▪ Eau potable :

Arrivée individuelle en attente pour chaque logement. Le citerneau sera à la charge de l'acquéreur.

▪ Electricité basse tension :

Fourniture et pose d'un coffret de comptage muni de son équipement primaire, sur chaque logement.

▪ Téléphone et fibre optique :

Desserte téléphonique en souterrain et pose d'un citerneau sur chaque logement ; et fourreau en attente.

▪ Assainissement - Eaux usées :

L'assainissement des eaux usées sera géré individuellement à la parcelle par l'acquéreur. La gestion s'effectuera conformément à l'étude hydraulique. Cette étude constitue un préalable, chaque acquéreur devra faire réaliser à sa charge un complément d'étude afin de définir les dimensions, positionnement, etc. de son système en comptabilité avec son projet de construction.

▪ Eaux pluviales :

Branchement de réseau EP

Article 3-3 : Gestion des ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères sera réalisée en conteneurs individuels. Les acquéreurs placeront leur conteneur aux points de présentation prévus, signalés au plan de composition. Des adaptations pourront être apportées par le service gestionnaire lors de la mise en service de la collecte.

Article 3-4 : Implantation et orientation des constructions :

Les constructions principales ainsi que les annexes attenantes à la construction principale doivent être implantées à l'intérieur des « zones d'implantation de la construction principale » prévues au plan de composition.

A l'intérieur de ces zones d'implantation, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale de propriété à l'autre ; si le bâtiment ne jouxte pas une limite séparative, il doit être implanté à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00m.

Les indications du plan de composition concernant l'organisation générale devront être respectées.

Article 3-5 : Annexes :

La réalisation d'une construction nouvelle (abris, garage, atelier, remise...) d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher supérieure à 5m<sup>2</sup> nécessite une procédure de déclaration préalable auprès de la Mairie.

Les projets d'abris de jardins ne devront pas dénaturer, par leur implantation et leur aspect, à la qualité des abords des constructions existantes.

Les abris de jardin seront soit enduits de la même couleur que la construction soit en bois. Les matériaux de type plaque de béton, tôle ondulée, PVC ou bac acier sont interdits.

Les abris de jardins devront toujours présenter une volumétrie et des dimensions réduites : la surface de plancher maximale autorisée est de 15m<sup>2</sup>.

Leur implantation se fera impérativement en fond de lot de manière à ce qu'ils soient dissimulés depuis l'espace public.

Leur implantation se fera soit en limite séparative, soit en pied de talus lors de la présence d'un talus en limite séparative, soit à une à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00m.

En aucun cas, ils seront implantés en situation isolée sur la parcelle.

Pour les lots n°6, 7, 9, 10 et 11, l'implantation d'abris de jardin sera interdite dans une bande de recul de 15m par rapport à l'axe de la route départementale n°51.

Article 3-6 : Implantation des constructions sur une même propriété :

Chaque lot, excepté le lot n°8, ne pourra recevoir qu'une seule habitation, comportant deux logements au maximum.

La réunion de deux lots n'est pas autorisée.

Article 3-7 : Emprise au sol :

NEANT

Article 3-8 : Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

Toitures traditionnelles 2 pentes (40° minimum)		Toitures terrasses et autres toitures
Sablère	Faitage	
3.50m	8.00m	7.00m

Article 3-9 : Sous-sols :

La réalisation de sous-sol est interdite.

Article 3-10 : Entrée de lot (excepté le lot n°8):

Des zones de parking (5.00m x 5.00m) sont à prévoir au sein de chaque lot, par l'acquéreur. Une autre disposition (par exemple en longueur) de cette zone de parking pourra être possible pour les lots n°4, 6 et 9. Cette disposition devra être présentée lors du dépôt de permis de construire.

L'emplacement de ces entrées de lots est indiqué sur le plan de composition et devra être obligatoirement respectées.

La pose éventuelle d'un portail devra obligatoirement se faire en retrait de cette zone.

Les implantations des coffrets étant préalablement définies, le déplacement d'un de ces équipements, pour raison d'accès au lot et/ou de stationnement privatif ne pourra se faire qu'à la seule condition que l'acquéreur prenne à sa charge les frais des travaux modificatifs.

Article 3-11 : Aspect extérieur des constructions :

R.111-21 : " Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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 bâti 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.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, (tels que les panneaux solaires), ou tout autre dispositif conforme au développement durable devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Les projets devront se conformer aux règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

## SECTION IV : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant.

Un aménagement paysager pourra être éventuellement mis en place par le lotisseur au Nord du projet, le long de la route départementale sur les lots n°10 et 11 (prolongation du talus par exemple).

Les acquéreurs des lots n°1, 5 et 12 devront planter des haies variées, au minimum aux endroits indiqués sur le plan de composition.

**De manière générale, chaque acquéreur assurera la conservation et l'entretien des arbres et talus présents sur son lot. Toute modification de talus (tel que suppression, modification du profil, modification du tracé, dessouchage...) devra faire l'objet d'une autorisation en Mairie. Les lots n°10 et 11 devront impérativement respecter l'aménagement paysager qui pourrait être éventuellement mis en place sur leur lot par le lotisseur.**

## SECTION V : SERVITUDES

Les lotis supporteront l'établissement ou le maintien sur leur terrain ou construction, sans indemnité ni recours, de tous signes indicateurs de voies, fils et canalisations nécessaires aux communications et au transport d'énergie électrique ou autres.

Ils ne pourront s'opposer au passage et au travail des agents des services assurant la gestion des réseaux.

Les colotis ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies, espaces et équipements communs pour permettre la viabilisation ou la connexion aux propriétés riveraines existantes et ceci sans indemnité.

Les lots n°2 et 3 supporteront une servitude de passage de réseau d'eaux pluviales. Cette servitude aura une emprise de 1.50m de part et d'autre du réseau.

L'emplacement exact des réseaux présents sur les lots devra être vérifié avant tout travaux.

**Les servitudes doivent rester libres d'accès. Aucune construction (mur, murets, abris, dalle ...), plantation d'arbres ou d'arbustes ne devra être effectuée sur l'emprise des servitudes.**

## SECTION VI : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Une surface de plancher forfaitaire de 250m<sup>2</sup> sera attribuée à chaque lot.

La superficie réelle est celle indiquée sur le plan de lot, les contenances portées sur le plan de composition sont susceptibles de variations mineures consécutives aux travaux de bornage des lots.

En ce qui concerne le bornage des lots. Chaque acquéreur sera responsable de la disparition de ses bornes et devra les faire remettre par un géomètre-expert à ses frais.

De même, et avant la vente, l'acquéreur pourra s'il le souhaite faire vérifier le bornage de son lot par tel géomètre-expert qui lui plaira. Après la vente, aucune réclamation ne pourra être faite.

Article 3-12 : Traitement des espaces privés autour des bâtiments :

• Clôture :

- La mise en place de clôtures, devra être précédée d'une autorisation de la Mairie :
  - soit dans le cadre du permis de construire ;
  - soit par le biais d'une déclaration préalable.
- Dans tous les cas, la demande devra détailler l'implantation, le type et les hauteurs de clôtures à installer.
- Les coffrets de branchement aux réseaux ainsi que les boîtes à lettres devront être intégrés à la clôture.
- Avant la mise en place de ses clôtures, chaque loti devra s'assurer de la bonne position des bornes de son lot.
- Les clôtures devront être, par leur nature, leur implantation et leur volumétrie, intégrées à leur environnement immédiat.

• Matériaux et aspect :

**Les clôtures sur voie et placettes seront constituées par :**

- Des talus naturels ou artificiels
- Des murets de pierres sèches ou de pierre scellées au mortier de ciment non rejointoyées ; dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.
- Des murets de parpaings enduits (pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur).
- Des haies vives d'essence mélangées qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation

**Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par :**

- Des talus naturels ou artificiels
- Des haies vives d'essence mélangées qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation
- Des murs de pierre ou de parpaings enduits

**Feront l'objet d'interdiction :**

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- Les éléments en béton préfabriqués
- Les grillages sans végétation
- Les clôtures sur voies et placettes uniquement constituées sur l'ensemble de leur hauteur de palissades de bois ou en PVC.
- Des palissades de bois tressé.

• Hauteur :

**Sur voies et placettes, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :**

- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser **1.00 mètre**.
- Les balustrades ou grilles peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne dépasse pas **1m20**.

**Sur limites séparatives des voisins :**

La hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder :

- **1m20** pour les murs en parpaings enduits, pierres, béton, palissades bois ou autres matériaux
- **1m50** pour les grillages noyés dans la végétation, à l'exclusion de toute clôture en « dur »

Les hauteurs maximales mentionnées ci-dessus ne concernent pas la végétation. La hauteur de la végétation de devra pas dépasser **2.00m**.