



CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique au lotissement situé rue de l'Etang et impasse de Bolano, sur la Commune de LANDEVANT (56), et réalisé sur les parcelles cadastrées Section ZS n°684, 833p et 834.

Le lotissement prend le nom de « LE COTEAU VERT ».

A- OBJET DU RÈGLEMENT

Les dispositions du règlement de la zone Ub et Nzh du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANDEVANT s'appliquent au lotissement. Elles sont complétées par les dispositions spécifiques qui suivent.

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.

B- PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du règlement du P.L.U, (règlement de la zone Ub et Nzh joint en annexe) 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.

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

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la notice 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

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.

C- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Ce règlement complète les règles d'urbanisme de la zone Ub et Nzh du P.L.U. de la commune de LANDEVANT. En cas de contradiction seule la règle la plus contraignante s'impose.

NOTE IMPORTANTE : Les projets de construction devront prendre en compte et s'adapter aux demandes de Permis de construire déjà déposées.

Avant tout dépôt de demande de Permis de construire, chaque pétitionnaire devra se renseigner auprès de la mairie sur les Permis de construire déjà déposé, notamment sur les lots voisins.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 1 / NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

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

Ces constructions pourront accueillir des activités libérales, compatibles avec de l'habitat, sous réserve de prévoir le stationnement nécessaire sur les lots concernés.

La réunion de deux lots n'est pas autorisée et chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul logement.

La subdivision de lots n'est pas autorisée.

ARTICLE 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

Une zone non-aedificandi, figurant en hachures bleues au plan de composition, interdit toutes constructions hors réseau d'assainissement. Seules les plantations de pleine terre et les clôtures autorisées sont possibles, à l'exclusion de tout autre aménagement de surface.

ARTICLE 3 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

ARTICLE 4 / ACCÈS ET VOIRIE

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

Les accès des lots 1 à 4 se feront exclusivement à partir de la voie de desserte intérieure du lotissement par la rue de l'Etang.

Les accès des lots 5 à 7 se feront par l'impasse de Bolano.

Un seul accès véhicule sera autorisé pour chacun des lots 1 à 7 inclus. Le plan de composition du lotissement indique une position conseillée pour cet accès.

Sur chacun des lots, 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 (sauf pour les lots 4 et 7, parking en enfilade), devra être non close sur la voie de desserte et 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.

ARTICLE 5 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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 acquéreurs feront leur affaire de l'entretien et la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.

A - alimentation en eau

Chacun des lots sera desservi à partir de la conduite de distribution d'eau potable.

Chaque lot sera équipé d'une borne de façade pour le comptage ou d'un citerneau avec une trappe fonte.

B - assainissement

Il est précisé que les réseaux d'assainissement d'eaux pluviales et 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 gravitairement vers le tabouret de branchement construit en façade du lot.

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.

2 - eaux pluviales :

L'Etude de la gestion du pluviale prend en compte le périmètre de l'opération et l'impasse de Bolano.

Pour les lots 1 à 4 : les eaux pluviales de chacune des habitations seront gérées à la parcelle par infiltration sans trop-plein.

Pour le lot n°7 : les eaux pluviales de chacune des habitations seront gérées à la parcelle par infiltration avec trop-plein dirigé vers un tabouret en attente.

Pour les lots 5 et 6 et les espaces communs : Les eaux pluviales seront dirigés vers une noue d'infiltration - rétention le long de la voie d'accès, équipée d'un ouvrage de régulation, par un réseau d'eaux pluviales qui sera réalisé suivant les indications portées au plan des travaux.

Cette noue a été calibré pour recevoir les eaux pluviales de l'impasse de Bolano qui s'écouler naturellement sur les parcelles ZS n°684-833. Pour éviter toutes nuisances aux futurs acquéreurs, ces eaux seront conduites vers la noue par un réseau réalisé en servitude sur le lot n°5.

Le calcul du volume et les modalités de la rétention est joint en annexe. (Voir étude hydraulique ECR Environnement de Mars 2024).

C - électricité – téléphone – fibre optique

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 1.00m environ à l'intérieur de celui-ci.

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

D – 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 précisés sur le plan de composition au niveau de l'accès rue de l'Étang (pour les lots n°1 à 4) et à l'entrée de l'impasse de Bolano (pour les lots 5 à 7).

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 ces aires de regroupement.

Lors de l'exploitation, pour des raisons pratiques ou techniques, l'emplacement des points de regroupement pourra être modifié e accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE 6 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUITIBLES

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

ARTICLE 6 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

Les caractéristiques des terrains sont définies au plan de composition (PA 4). Les superficies mentionnées dans le tableau joint et sur le plan de composition sont susceptibles d'être réajustées après le bornage des lots.

La réunion de plusieurs lots libres en seul est interdit.

ARTICLE 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ATTENTION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

Le plan de composition vient compléter les règles d'implantations du P.L.U.

Sur chacun des lots, les constructions devront être implantées dans la zone constructible définie sur le plan de composition.

Le plan de composition fixe l'orientation du faîtage principal de la construction qui sera édifiée sur chaque lot. En cas de construction présentant plusieurs faîtages, le plus long d'entre eux devra respecter l'orientation imposée.

La construction d'abris de jardin est autorisée, sous réserve qu'ils ne soient pas implantés en façade sur rue et qu'ils ne soient pas visibles des voies de circulation. Toutefois, une implantation en limite de voie pourra être acceptée sous réserve d'une dissimulation complète de l'abri par l'intermédiaire d'une trame végétale, d'une clôture... Dans ce cas, les demandes de déclaration préalable ou de permis de construire devront présenter très précisément les mesures d'accompagnement paysagères envisagées à mettre en œuvre impérativement.

Les abris de jardins et les serres pourront être implanté en dehors des zones où l'implantation des constructions est imposée. Leur implantation se fera impérativement en fond de lot (côté opposé à l'accès au lot), de manière à ce qu'ils soient au maximum dissimulé depuis l'espace public. Ils sont interdits dans la zone de pleine terre.

ARTICLE 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ATTENTION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

Sur chacun des lots, les constructions devront être implantées dans la zone constructible définie sur le plan de composition.

Par ailleurs, le plan de composition défini également, sur certains lots, une zone dans laquelle, devra s'inscrire obligatoirement, une partie de la construction principale avec une hauteur maximale de 3.50m.

La construction d'abris de jardin est autorisée, sous réserve qu'ils ne soient pas implantés en façade sur rue et qu'ils ne soient pas visibles des voies de circulation. Toutefois, une implantation en limite de voie pourra être acceptée sous réserve d'une dissimulation complète de l'abri par l'intermédiaire d'une trame végétale, d'une clôture... Dans ce cas, les demandes de déclaration préalable ou de permis de construire devront présenter très précisément les mesures d'accompagnement paysagères envisagées à mettre en œuvre impérativement.

Les abris de jardins et les serres pourront être implanté en dehors des zones où l'implantation des constructions est imposée. Leur implantation se fera impérativement en fond de lot (côté opposé à l'accès au lot), de manière à ce qu'ils soient au maximum dissimulé depuis l'espace public. Ils sont interdits dans la zone de pleine terre.

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

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

ARTICLE 10 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

Les abris de jardins détachés de la construction principale seront au maximum de 12m² d'emprise au sol.

ARTICLE 11 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

Par ailleurs, le plan de composition défini également, sur certains lots, une zone dans laquelle, devra s'inscrire obligatoirement, une partie de la construction principale avec une hauteur maximale de 3.50m.

La hauteur maximale des abris de jardin est limitée à 3.00m.

ARTICLE 12 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A – les constructions

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

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.

B - les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où une clôture n'est pas réalisée, le propriétaire du lot aura l'obligation d'installer une bordure de délimitation en rive de la voie.

1 - clôture sur voie :

Dans le cas où elle n'est pas réalisée, le propriétaire du lot aura l'obligation d'installer une bordure de délimitation en rive de la voie.

Si une clôture est réalisée, elle sera du type suivant :

- ▶ Muret d'une hauteur comprise entre de 0.80m et 1.00m par rapport au niveau fini de la voie (ou la hauteur du terrain naturel si la voie est en déblai de plus 0.60m). Il sera réalisé en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite (enduit des deux faces d'un coloris similaire à la construction). Ce mur pourra éventuellement être doublé d'une haie végétale (hauteur maximale 1m80)
- ▶ Haie végétale seule, éventuellement doublée d'un grillage sur poteaux métalliques ou bois, d'une hauteur maximale de 1.80 m et positionné à l'arrière de la haie, pour ne pas être visible depuis la voie du lotissement.

- ▶ Les coffrets de distribution en énergies, ainsi que les boîtes aux lettres, devront obligatoirement être intégrés dans une portion de muret d'une hauteur maximum de 1m25 et d'une longueur maximum de 2m00, qui sera réalisée en pierres naturelles ou en maçonnerie peinte d'une couleur identique à celle de l'habitation.
- ▶ Un talus boisé sera réalisé par le lotisseur en façade des lots sur la rue de Mané Pages. Les propriétaires des lots 1 à 4 pourront installer une clôture grillagée (hauteur maximale: 1m80) plastifiée verte à une distance de 3m de la limite de propriété, à l'intérieur des lots.

Sont interdits:

- ▶ Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- ▶ Les murs avec une maçonnerie d'aggloméré apparent (parpaing...)
- ▶ La brande
- ▶ Les claustra bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- ▶ Les lisses non ajourées
- ▶ Les bâches plastiques et textiles
- ▶ Les panneaux en PVC
- ▶ Les grillages non doublés de végétation

2 - clôture sur limite séparative :

Si une clôture est réalisée, elle sera du type suivant :

- ▶ Talus et haie végétale existants, à maintenir et à entretenir
- ▶ Grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois d'une hauteur totale de 1.80m au-dessus du sol naturel, doublé d'une haie vive d'essences variées.
- ▶ Muret enduit des deux faces d'une hauteur maximale de 1.00m, surmonté ou non d'une lisse ou d'un grillage. La totalité du dispositif (mur + lisse ou grillage) ne devra pas excéder 1.80 m et peut être doublée d'une haie végétale.
- ▶ Haie végétale seule. (hauteur maximale : 1m80)

Sont interdits:

- ▶ Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- ▶ Les murs avec une maçonnerie d'aggloméré apparent (parpaing...)
- ▶ La brande
- ▶ Les claustra bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- ▶ Les lisses non ajourées
- ▶ Les bâches plastiques et textiles
- ▶ Les panneaux en PVC
- ▶ Les grillages non doublés de végétation

ARTICLE 13 / REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

Sur chacun des lots, 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 (sauf pour les lots 4 et 7, parking en enfilade), devra être non close sur la voie de desserte et sera, de préférence, combinée avec l'entrée du garage.

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

Un portail de fermeture, s'il est installé, devra être reculé de 5,00m de l'alignement sur rue. Il pourra être installé en limite sur voie, lorsqu'il est électro-motorisé et télécommandé.

ARTICLE 14 / REALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Se référer au P.L.U. en vigueur de la commune de LANDEVANT.

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui seront traités en matériaux drainants, les surfaces non construites à l'intérieur de chaque lot seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc.

Dans les espaces libres de la parcelle, deux arbres de hautes tiges devront être plantés.

Ces plantations doivent être réalisées au plus tard à la saison propice qui suit la fin des travaux de construction.

Les talus boisés existants en limite parcellaire seront maintenus et entretenus, voire remis en état.

ARTICLE 15 / SURFACES DE PLANCHER MAXIMUM DES HABITATIONS

La surface de plancher maximum par lot est fixée à 200 m².

La surface de plancher maximum autorisée est fixée à 1400 m² pour l'ensemble de l'opération, suivant la répartition suivante :

Numéro de lot	Superficie du lot (m ²)	Surf. Plancher max (m ²)
1	425	200
2	390	200
3	435	200
4	625	200
5	275	200
6	355	200
7	470	200

CHAPITRE 3 - SERVITUDES

Les co-lotis supporteront l'établissement ou le maintien sur leur terrain ou construction de tous ouvrages et réseaux nécessaires à la viabilité, au transport d'énergie et aux communications.

Ils ne pourront s'opposer au passage et au travail des agents des Services assurant la gestion de ces ouvrages et réseaux.

Les servitudes particulières qui grèvent le lotissement ou des lots spécifiques sont précisées au Cahier des Charges.

Une servitude de passage de réseaux sera créée sur le lot n°4-5-7 pour les écoulements des eaux pluviales et eau usées.

CHAPITRE 4 - PEREMPTION DU REGLEMENT

Conformément à l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Les obligations du présent article ne remettent pas en cause les droits et les obligations régissant les rapports entre co-lotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.