

Département du FINISTERE

Ville de Landivisiau

Allée du Canik

MAÎTRE D'OUVRAGE :

SARL GUILLERM AMÉNAGEMENT

5, rue du Gueven

29 420 PLOUVORN

ARCHITECTE :

MONGKHOUN

ARCHITECTURE
& URBANISME



MONGKHOUN

34A rue Jean Savidan

22 300 LANNION

Tél. : 02 96 35 73 93

BUREAU D'ETUDES :

ING CONCEPT

15, rue Joachim Du Bellay

29 400 LANDIVISIAU

Tél. : 02 98 68 48 87

Mail : ing.concept@wanadoo.fr

OPERATION :

LOTISSEMENT PRIVE « LE HAMEAU DU CANIK »

PERMIS D'AMENAGER**LE REGLEMENT**

- PA 10 –

MODIFICATIF 01

Cachet - Signature

Modifié le 26.05.2026
Date : 17.07.2025
N° de dossier : a1556_25

**L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT
DEVONT ETRE CLAIREMENT EXPRIMES DANS LA DEMANDE DE
PERMIS DE CONSTRUIRE.**

CHAPITRE I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

Les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement sont celles du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Landivisiau, au moment de la délivrance des autorisations d'occuper le sol, sous réserve de l'observation des prescriptions complémentaires contenues dans le présent Règlement et les documents graphiques du lotissement.

1°) Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation ou liées à l'exercice de professions libérales.

2°) Les Actes de vente, de mutation ou de location des lots et constructions faisant partie du lotissement devront se référer au présent Règlement.

Un exemplaire de ce Règlement sera annexé à tout acte de vente, de mutation ou de location intéressant le lotissement.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les établissements classés,
- Les dépôts de ferrailles et carcasses de véhicules,
- L'ouverture de carrière,
- Les terrains de campement et les terrains de stationnement de caravanes soumis à autorisation préalable,
- L'implantation de maison mobile,
- Les constructions légères réalisées avec des moyens de fortune,
- Les éoliennes
- Les exhaussements et affouillements non liés à une autorisation d'urbanisme,
- Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone,
- La construction de grandes surfaces alimentaires de plus de 1500 m² de surface de vente,
- Toutes activités non compatibles avec la vocation principale de la zone,

CHAPITRE II

REGLES D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

ARTICLE 3 - ACCES (ART.R 111-4 - C de l'URBANISME)

Chaque lot ne pourra présenter qu'un seul accès automobile par logement, sur la voie. L'emplacement de cet accès est figé au plan de composition.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux pluviales :

a) En provenance des voies et accès :

Le lotisseur installera des regards, caniveaux et grilles, pour collecter les eaux de ruissellement. Ils seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales existants dans l'emprise des voies nouvelles.

b) En provenance des cours, toitures et jardins :

Les eaux des cours, toitures et jardins seront gérés à la parcelle (puits d'infiltration,...).

Eaux Usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement public.

Contrôle de conformité des branchements EU:

La mise en place des installations particulières dans un regard, la pose d'un siphon et les raccordements aux boîtes dérivées des tuyaux de viabilité seront vérifiées sous l'autorité compétente qui délivrera une attestation de bonne exécution (les regards devront être mis au niveau du sol fini).

Les propriétaires devront provoquer cette réception et, en attente de celle-ci, **laisser les regards et les tranchées ouverts**. Le défaut de respect de cette obligation pourra entraîner le refus de délivrance du certificat de conformité de la construction.

Les attestations de conformité seront délivrées par le délégataire sous l'autorité de la collectivité.

Téléphone :

Les constructions pourront se raccorder au réseau téléphonique souterrain mis en place dans le lotissement. Ce raccordement sera obligatoirement souterrain, à partir du citerneau de branchement individuel.

Electricité :

Les constructions devront se raccorder au réseau électrique souterrain mis en place dans le lotissement. Ce raccordement sera obligatoirement souterrain, à partir du coffret de branchement implanté en limite de propriété.

ARTICLE 5 - FORME ET CONTENANCE DES LOTS

Le plan de composition détermine :

20 lots en accession à la propriété et dont les contenances sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques à l'exécution des travaux.

Ces lots ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

Tableau des surfaces

Lot n°1	370 m ²
Lot n°2	370 m ²
Lot n°3	371 m ²
Lot n°4	371 m ²
Lot n°5	389 m ²
Lot n°6	459 m ²
Lot n°7	420 m ²
Lot n°8	337 m ²
Lot n°9	310 m ²
Lot n°10	289 m ²
Lot n°11	272 m ²
Lot n°12	373 m ²
Lot n°13	384 m ²
Lot n°14	384 m ²
Lot n°15	374 m ²
Lot n°16	366 m ²
Lot n°17	353 m ²
Lot n°18	354 m ²
Lot n°19	360 m ²
Lot n°20	370 m ²

Surface totale des lots	7 276 m ²
Voirie, stationnement, espace vert	1 722 m ²
SURFACE TOTALE	8 998 m²

NB : Les surfaces sont approximatives. Elles seront définitives à l'issue du bornage.

La redivision des lots, tels qu'ils sont définis au document graphique approuvé, est interdite.

La réunion de deux lots en un seul pour l'édification d'une seule habitation est interdite.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à l'alignement existant des voies, ou par rapport à l'alignement futur tel qu'il est prévu au plan de composition, les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des zones constructibles.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment et au point de la limite latérale qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à trois mètres et à l'intérieur des zones aedificandi prévues au plan de composition.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

A l'égout (gouttière)	Au faîtage	A l'acrotère
9.00m	14.00m	10.00m

Les pentes des toitures des constructions mitoyennes devront être harmonisées.

La cote de niveau de rez-de-chaussée sera définie en accord avec la Commission d'Urbanisme lors de l'instruction du permis de construire.

- Sous-sol

Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Rappel de l'article R 111-27 :

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures ;
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

2. Des constructions annexes et constructions légères

a) Constructions annexes (carport et garages) :

Les constructions annexes telles que garages, devront faire au même titre que la construction principale l'objet d'une autorisation réglementaire.

Leur hauteur au faîtage du toit ne devra pas excéder 5.50 mètres.

La hauteur à l'acrotère ne devra pas excéder 3.50 mètres.

b) Constructions légères (abri à bois, abri de jardin) :

Elles seront soumises à déclaration de travaux. Le matériau utilisé en dominante sera le même matériau que la construction principale ou en bois, naturel ou teinté (structure, bardage, couverture).

L'implantation de ces constructions se fera conformément aux règles d'urbanisme en vigueur (PLU, PLUI).

ARTICLE 12 - CLOTURES

LES CLOTURES A LA CHARGE DES ACQUEREURS,

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération (conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R421-9 et R421-12 du Code de l'Urbanisme).

Avant tous travaux, elles feront l'objet d'une déclaration de travaux en Mairie.

La hauteur des clôtures sera de 1.20m maximum sur espace public et de 2.00m maximum en limite séparative.

EN LIMITE DES VOIES NOUVELLES	Les clôtures sur voie et marges de recul ne sont pas obligatoires. Elles seront éventuellement constituées : - haie végétales d'essences locales - muret de pierre ou enduit d'une hauteur n'excédant pas 1.20m, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, - murets traditionnels de pierres sèches - clôtures de pierres debout - dispositif de ferronnerie - clôtures en bois ou claustras Sont interdites les clôtures pleines en plaques béton, les clôtures constituées de matériaux de fortune. L'entretien, la taille et le remplacement de ces clôtures seront à la charge des acquéreurs. Portails : Ils s'ouvriront obligatoirement à l'intérieur des lots. Ils seront implantés en retrait de la voie.
EN LIMITE SEPARATRICE	Elles seront constituées : - haies végétales d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage - dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales - muret de pierre ou enduit d'une hauteur n'excédant pas, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, - murets traditionnels de pierres sèches - clôtures de pierres debout - dispositifs à claire-voie à conditions qu'il y ait à leur base une assise maçonnée d'une hauteur maximale de 0.20m - dispositif de ferronnerie - clôtures en bois ou claustras L'entretien et le remplacement de ces clôtures seront à la charge de l'acquéreur. Dans le cas de construction en limite séparative, l'acquéreur du lot prendra à ses frais la dépose et modification de la clôture et de la haie.

ARTICLE 13 - AIRE DE STATIONNEMENT ET ACCES

Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul accès par logement sur les voies.

Dans le cas de réalisation de construction à usage d'habitation il sera exigé 2 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, suivant leurs installations et leurs fréquentations. Il doit être réalisé en dehors des voies.

Le stationnement des véhicules à l'intérieur de chaque lot sera prévu à raison de 2 emplacements minimum par logement.

Ces emplacements sont figés au plan de composition (PA4).

L'aménagement de l'accès (d'une surface de 25m² minimum : 5.00m x 5.00m) sera à la charge de l'acquéreur (terrassement, empierrement, enrobé, pavés,...).

L'entretien de cette zone de stationnement incombera à l'acquéreur du lot.

ARTICLE 14 - PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES

Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les abords des aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
2. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, la conservation des plantations, boisements, talus existants, leur remplacement ou mesure compensatoire sera exigée si les aménagements engendrent une modification ou suppression de l'élément à préserver. Toute modification devra être précédée d'une déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'Urbanisme.
Les plantations d'essences locales seront privilégiées dans le cas de toute plantation ou modification.

CHAPITRE III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 15 - SURFACES PLANCHER

La surface de plancher maximum du lotissement ne devra pas dépasser 4 350 m².

Tableau des Surfaces

DESIGNATION	SURFACE DU LOT	Surface Plancher Maximum par lot
Lot 1	370 m ²	200
Lot 2	370 m ²	200
Lot 3	371 m ²	200
Lot 4	371 m ²	200
Lot 5	389 m ²	250
Lot 6	459 m ²	300
Lot 7	420 m ²	300
Lot 8	337 m ²	200
Lot 9	310 m ²	200
Lot 10	289 m ²	200
Lot 11	272 m ²	200
Lot 12	373 m ²	200
Lot 13	384 m ²	250
Lot 14	384 m ²	250
Lot 15	374 m ²	200
Lot 16	366 m ²	200
Lot 17	353 m ²	200
Lot 18	354 m ²	200
Lot 19	360 m ²	200
Lot 20	370 m ²	200
Surface total	7 276 m²	4 350 m²

NOTA : Les cotes et surfaces sont approximatives, elles seront définitives après bornage.

Modifié le 26.05.2026

Fait à LANDIVISIAU, le 17.07.2025

SARL Guillerm Aménagement,
M. GUILLERM Maxime

Monsieur Xaypakob MONGKHOUN
Bureau MONGKHOUN
Architecte à LANNION

Monsieur Luc PAGE
Bureau d'études
ING CONCEPT

