

Ville de Landivisiau - Séance du 22 octobre 2021- n° 2021/509

LOTISSEMENT COMMUNAL DE « KERVIGNOUNEN » : FIXATION DU PRIX DE VENTE DES LOTS ET APPROBATION DU REGLEMENT D'ATTRIBUTION ET DE COMMERCIALISATION

CONSIDERANT que la loi ALUR a révisité le code de l'urbanisme afin de favoriser la densification des lotissements dans l'ensemble des communes, même au cœur de quartiers initialement résidentiels et exclusivement composés de maisons individuelles,

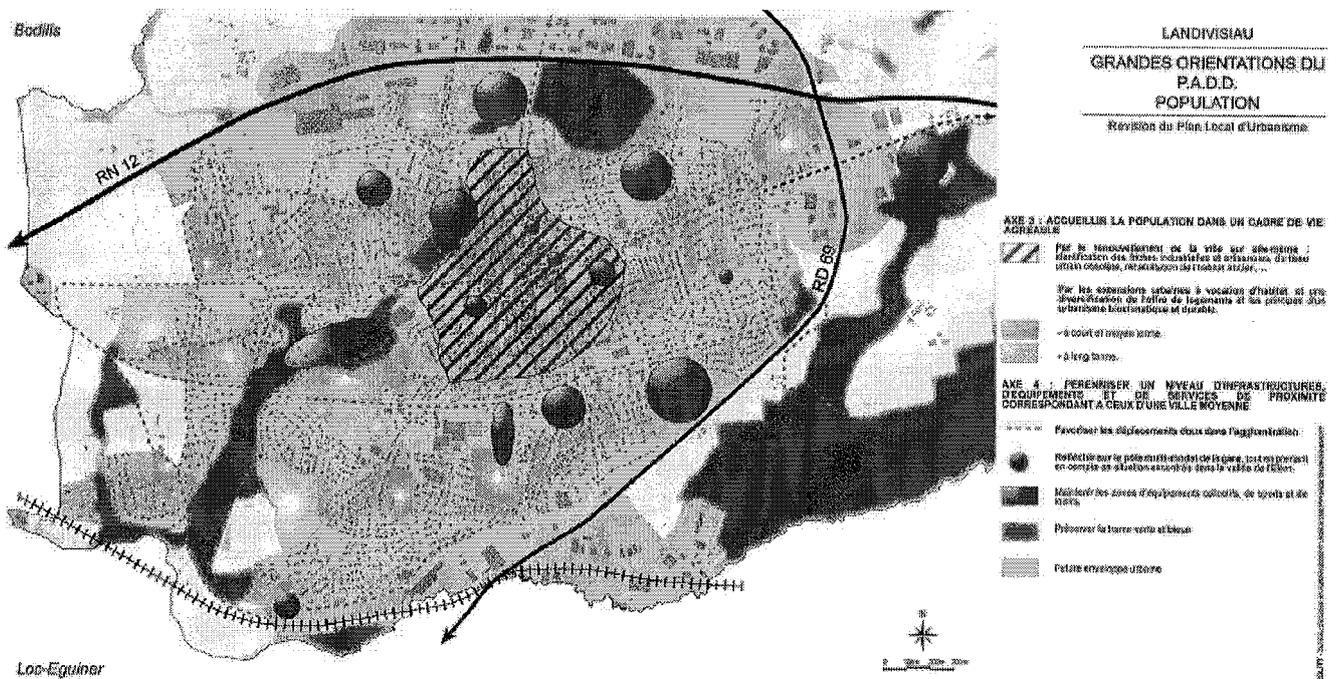
CONSIDERANT le régime juridique applicable aux lotissements tel que prévu par le code de l'urbanisme dans ses articles L. et R. 442-1,

CONSIDERANT qu'aucune règle n'empêche une commune de réaliser un lotissement à usage d'habitation principale à condition qu'un intérêt général le justifie,

CONSIDERANT que l'axe 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de la commune de Landivisiau a défini les orientations suivantes :

AXE 3 : ACCUEILLIR LA POPULATION DANS UN CADRE DE VIE AGREABLE

- 3.1 – Créer les conditions permettant d'accueillir une population de 10 720 habitants à l'horizon des 15 prochaines années
- 3.2 – Poursuivre et amplifier une gestion économe de l'espace
- 3.3 – Favoriser le bien vivre ensemble



CONSIDERANT que dans le prolongement de ces orientations, plusieurs objectifs opérationnels ont été retenus pour tendre vers une modération de la consommation d'espace :

- en optimisant les surfaces dédiées au développement de l'habitat grâce à une production de logements plus dense, diversifiée et économe en espace ;
- en densifiant le tissu urbain existant du centre-ville en privilégiant l'urbanisation des espaces libres de toute construction ;
- en poursuivant la diversification de l'offre de logements garantissant la mixité sociale.

CONSIDERANT par ailleurs que le P.A.D.D. précise que :

- la mixité sociale et générationnelle doit permettre à chacun de trouver sa place dans la commune ;
- la dynamique de construction de logements sociaux doit se poursuivre dans les futures opérations d'aménagement, aux côtés de l'accession sociale à la propriété et de l'accession classique.

CONSIDERANT que, conformément aux orientations du P.A.D.D., la commune a engagé la requalification de la totalité de la parcelle BV n° 303 sur laquelle était implanté le groupe scolaire de KERVIGNOUNEN, lequel, suite à sa désaffectation, a fait l'objet d'une déconstruction complète en 2018,

CONSIDERANT que ce projet de requalification a été pensé en couplant deux opérations distinctes :

- d'une part, par délibération en date du 14 décembre 2018, le Conseil municipal a autorisé la cession à Finistère Habitat d'une partie de cette parcelle afin d'y réaliser un programme de construction de 20 logements sociaux en petits collectifs ;
- d'autre part, par délibération du 18 octobre 2019, le Conseil municipal a approuvé la création d'un lotissement communal sur l'emprise foncière laissée disponible après réalisation des voies et réseaux.

CONSIDERANT que le coût de revient de la viabilisation du lotissement communal s'établit comme suit :

BUDGET ANNEXE KERVIGNOUNEN	TTC
Acquisition terrain	5 708,60 €
Marché de travaux	139 140,90 €
Quote-part coût déconstruction	104 244,00 €
Quote-part coût maîtrise d'œuvre	8 400,00 €
S.P.S.	1 344,00 €
Raccordement télécom	726,12 €
Frais de bornage	4 704,00 €
TOTAL T.T.C.	264 267,62 €
TOTAL H.T.	220 223,02 €

CONSIDERANT que le prix au mètre carré s'établit comme suit :

TOTAL H.T.	220 223,02 €
SURFACE TOTALE DES LOTS	3 535 m²
COÛT DE REVIENT H.T. / m²	62,30 €

CONSIDERANT que la commune est soumise à un montant de T.V.A sur marge de 10,14 € par mètre carré, portant ainsi le coût total de l'opération, T.V.A. incluse, à 72,44 € le mètre carré,

CONSIDERANT que les services de France Domaine ont évalué le prix de vente de ces terrains à bâtir à 65 € le mètre carré,

CONSIDERANT toutefois que pour favoriser l'acquisition des primo accédants tel que défini dans le règlement d'attribution et de commercialisation joint en annexe, il y a lieu de ramener le prix de vente au mètre de carré de 72,44 € à 55 € le mètre carré,

CONSIDERANT que pour procéder à la commercialisation des lots, il appartient au Conseil municipal d'approuver le règlement d'attribution et de commercialisation, lequel :

- fixe la procédure et les critères d'attribution des lots ;
- précise les conditions relatives à la vente ;
- indique le prix de vente de chaque lot sur la base de 55 € T.T.C. le mètre carré (soit 44.86 € le m² H.T.).

VU l'avis favorable de la commission « Economie - Projets Urbains - Foncier » en date du 12 octobre 2021,

Ayant entendu son rapporteur, Monsieur Yvan MORRY, Adjoint au Maire,

APRES en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

A L'UNANIMITE,

APPROUVE :

- **LE PRIX DE VENTE DES LOTS A BATIR SUR LA BASE DE 55 € T.T.C.,**
- **LE REGLEMENT D'ATTRIBUTION ET DE COMMERCIALISATION DES LOTS.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

VOTE	
SUFFRAGES EXPRIMES	28
POUR	28
CONTRE	0

Fait à Landivisiau, le 22 octobre 2021

Le Maire,

Laurence CLAISSE.



Certifié exécutoire

Compte tenu de la transmission

En Préfecture, le.....25 OCT. 2021

Et de la publication, le....25 OCT. 2021

Fait à Landivisiau, le.....25 OCT. 2021

Le Directeur Général des Services,

Pascal NANTEL

« Lotissement communal de KERVIGNOUNEN »

Règlement de commercialisation et d'attribution des lots

I. Exposé

La commune de Landivisiau mène une politique d'urbanisme soucieuse de l'intégration des projets immobiliers, en particulier ceux insérés en densification de l'habitat existant.

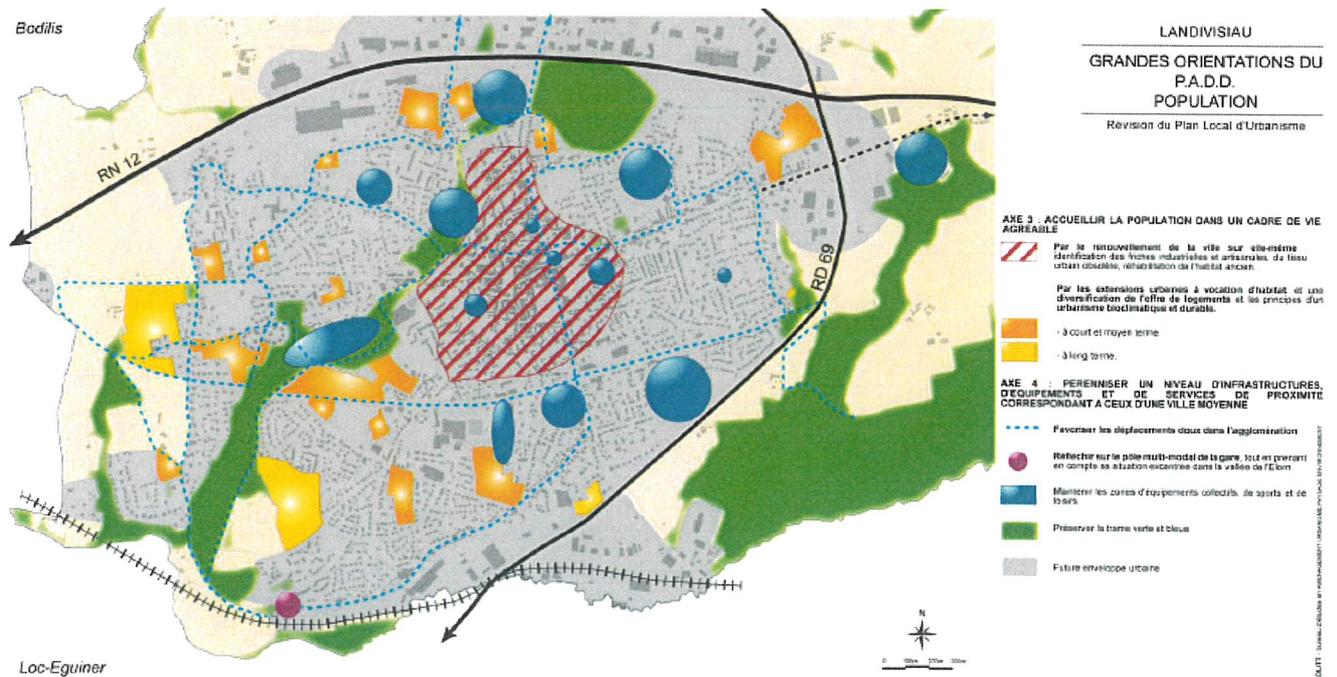
Elle souhaite également favoriser la création de logements à prix abordable pour permettre l'accession à la propriété des jeunes ménages installés sur la commune, ainsi que la création de logements locatifs sociaux pour répondre aux demandes de la population du territoire.

II. Objet de l'opération « LOTISSEMENT DE KERVIGNOUNEN »

L'axe 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) de la commune de Landivisiau a défini les orientations suivantes :

AXE 3 : ACCUEILLIR LA POPULATION DANS UN CADRE DE VIE AGREABLE

- 3.1 – Créer les conditions permettant d'accueillir une population de 10 720 habitants à l'horizon des 15 prochaines années
- 3.2 – Poursuivre et amplifier une gestion économe de l'espace
- 3.3 – Favoriser le bien vivre ensemble



Dans le prolongement de ces orientations, plusieurs objectifs opérationnels ont été retenus pour tendre vers une modération de la consommation d'espace :

- en optimisant les surfaces dédiées au développement de l'habitat grâce à une production de logements plus dense, diversifiée et économe en espace ;
- en densifiant le tissu urbain existant du centre-ville en privilégiant l'urbanisation des espaces libres de toute construction ;
- en poursuivant la diversification de l'offre de logements garantissant la mixité sociale.

Le P.A.D.D. a par ailleurs précisé que :

- la mixité sociale et générationnelle doit permettre à chacun de trouver sa place dans la commune ;
- la dynamique de construction de logements sociaux doit se poursuivre dans les futures opérations d'aménagement, aux côtés de l'accession sociale à la propriété et de l'accession classique ;
- l'offre d'habitat passe également par la proposition de formes urbaines diversifiées : logements collectifs, logements intermédiaires, maisons de ville, maisons individuelles...

Au regard de ces objectifs opérationnels, la commune a décidé de requalifier la totalité de la parcelle BV n° 303 sur laquelle était implanté le groupe scolaire de Kervignounen, lequel a fait l'objet d'une déconstruction complète en 2018.

Ce projet de requalification a été pensé en couplant deux opérations distinctes :

- d'une part, par délibération en date du 14 décembre 2018, le Conseil municipal a autorisé la cession à Finistère Habitat d'une partie de cette parcelle afin d'y réaliser un programme de construction de 20 logements sociaux en petits collectifs ;
- d'autre part, par délibération du 18 octobre 2019, le Conseil municipal a approuvé la création d'un lotissement communal sur l'emprise foncière laissée disponible après réalisation des voies et réseaux.

La commune a décidé de mettre en vente, à un prix inférieur à celui du marché, 8 lots libres de constructeur qu'elle destine prioritairement aux primo-accédants et aux jeunes ménages qui souhaitent acquérir un terrain pour y construire leur résidence principale.

DESIGNATION	SURFACE DU LOT en mètre carré	SURFACE PLANCHER MAXIMUM
Lot 1	485	225
Lot 2	389	200
Lot 3	382	200
Lot 4	386	200
Lot 5	374	200
Lot 6	521	225
Lot 7	420	200
Lot 8	578	250

Considérant que nombre de candidatures à l'acquisition pourra être supérieur au nombre de lots disponibles, le dépôt des candidatures sera ouvert durant 3 mois du 1^{er} janvier au 31 mars 2022 inclus.

Seules les candidatures enregistrées durant cette période seront retenues pour étude.

Chaque candidat ne peut déposer qu'un seul et unique dossier.

III. Procédure d'attribution

La procédure d'attribution décrite dans le présent règlement a pour but d'assurer la transparence et l'équité du choix des acquéreurs par le Conseil municipal, seul compétent pour autoriser les ventes.

a. Publicité de la procédure

La commercialisation des 8 lots en primo accession sera annoncée à la population communale par la diffusion d'un article dédié :

- dans le bulletin d'information municipale « Landivisiau Le Mag » ainsi que dans la presse locale ;
- sur le site Internet de la ville.

Le présent règlement sera également communiqué à toute personne faisant la demande écrite.

b. Dépôt des candidatures

Tout candidat à l'acquisition d'un lot devra transmettre en mairie un dossier de candidature dûment complété et signé.

Le dossier de candidature sera constitué des éléments suivants :

- un courrier motivant la candidature ;
- le formulaire « candidature d'acquisition » avec les différentes pièces demandées ;
- l'engagement de respecter le règlement de lotissement ;
- l'engagement de respecter les clauses anti-spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises ;
- un plan de financement et les garanties bancaires associées pour attester de la capacité d'achat du terrain et du projet de logement.

Les dossiers de candidature devront être :

- soit déposés en mairie sous pli cacheté contre remise d'un accusé de réception ;
- soit adressés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le dossier de candidature sera daté dès sa réception en mairie et un accusé de réception sera remis au candidat une fois vérification de la complétude du dossier.

Les dossiers non complets ne seront pas acceptés et ne feront donc pas l'objet d'un accusé de réception.

Les candidats seront informés des raisons de l'incomplétude et un dossier complet sera nécessaire. Le dossier sera à nouveau daté à compter de son nouveau dépôt.

La commune de Landivisiau se donne un délai de 2 mois à compter de la date de clôture des candidatures pour analyser les dossiers, établir leur classement et donner une réponse aux candidats.

Les candidatures seront classées en fonction du nombre de points qu'elles auront obtenus au regard des critères définis ci-dessous.

c. Rendez-vous préalable

Tout candidat à l'acquisition d'un lot devra solliciter un rendez-vous avec Mme le Maire et l'adjoint au maire en charge du dossier. Ce rendez-vous permettra d'évoquer :

- la situation du lotissement de KERVIGNOUNEN ;
- le plan de composition du lotissement et les contraintes architecturales et paysagères (toitures, implantation, clôtures) ;
- le règlement de lotissement ;
- le projet du candidat : type de maison, avancement du projet, plan de financement.

IV. Critères d'attribution

Seules les personnes physiques souhaitant construire une résidence principale d'un seul logement seront admissibles.

Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens...).

Après l'avis conjoint des commissions « Commerce et artisanat – urbanisme réglementaire » et « Economie – Projets urbains – Foncier », le Conseil municipal se prononcera en tenant compte de quatre critères prioritaires :

Critère 1 : aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession, c'est-à-dire souhaitant acquérir leur résidence principale pour la première fois. Pour un ménage, il sera obligatoire que les deux conjoints remplissent cette condition ;

Critère 2 : favoriser l'acquisition pour les jeunes familles (en ménage, avec des enfants présents ou annoncés) ;

Critère 3 : aider les personnes aux revenus modérés ou aux opportunités personnelles insuffisantes d'acquérir un bien au prix du marché libre, mais cependant suffisants pour pouvoir financer l'acquisition du terrain objet de la candidature (1) et la construction du logement ;

Critère 4 : favoriser les personnes en lien avec la commune, c'est-à-dire résidant et/ou travaillant sur la commune ou le territoire de la Communauté de communes.

(1) Le plan de financement est considéré suffisant si le candidat présente une capacité financière (apport personnel disponible, promesse de prêt d'une banque, ...) assurant le financement du projet immobilier complet, terrain et maison.

La pondération de ces quatre critères est établie selon la grille suivante :

Tableau de pondération des critères	
Critère 1 : aider à l'acquisition de la résidence principale des personnes en primo accession	
Statut de primo accédant : candidat(s) n'ayant jamais été propriétaire (s) de sa (leur) résidence principale et sans patrimoine immobilier à usage d'habitation (hors indivision successorale).	50 points
Critère 2 : favoriser l'acquisition pour les jeunes familles	
Candidature d'une personne ou d'un ménage (2) avec au moins 2 enfants mineurs ou 1 enfant + 1 enfant à naître.	50 points
Candidature d'une personne ou d'un ménage avec 1 enfant mineur ou 1 enfant à naître.	30 points
Ménage sans enfant.	10 points
Critère n° 3 : aider les personnes aux revenus modérés	
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont le niveau de ressources ne dépasse pas celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro et présentant un plan de financement (3).	30 points
Candidature d'une personne ou d'un ménage dont le niveau de ressources dépasse celui fixé pour l'octroi d'un prêt à taux zéro de 1,2 fois la tranche concernée.	20 points
Critère 4 : favoriser les personnes en lien avec la commune	
Candidature d'une personne ou d'un ménage résidant ou travaillant sur la commune.	50 points
Candidature d'une personne ou d'un ménage résidant ou travaillant sur une commune de la C.C.P.L.	10 points

(2) On entend par ménage tout couple déclaré ou vivant en union libre.

(3) La commune de Landivisiau étant située en zone C, l'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant l'offre (année n-2).

Il ne sera attribué qu'un seul lot par candidat (qui ne pourra pas acquérir un autre lot sur l'opération). L'attribution des lots sera effectuée en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points.

En cas d'égalité de points, le lot sera attribué au revenu fiscal de référence le plus bas.

En cas de 2^{ème} égalité de points, le lot sera attribué au foyer le plus nombreux.

En cas de 3^{ème} égalité de points, le lot sera attribué par tirage au sort effectué par huissier de justice.

Les candidats non attributaires seront inscrits sur une liste d'attente.

Le choix des lots par les candidats retenus se fait dans l'ordre de la liste ainsi obtenue de façon définitive.

Le (s) signataire(s) de l'acte d'acquisition devra (ont) être le (s) même (s) que celui (ceux) mentionné (s) sur le dossier de candidature.

Ainsi, le dossier de candidature et l'offre de prêt devront être constitués en référence uniquement à cette (ces) personne (s).

Tableau des plafonds des ressources (2021)

Nombre de personnes / logement	Plafonds de ressources Zone C
1	24 000 €
2	33 600 €
3	40 800 €
4	48 000 €

(4) Tableau des plafonds des ressources (2021) majorés de 1,2 fois la tranche concernée

Nombre de personnes / logement	Plafonds de ressources majorés
1	28 800 €
2	40 320 €
3	48 960 €
4	57 600 €

V. PROMESSE AUTHENTIQUE DE VENTE

Toutes démarches relatives à la signature de la promesse authentique de vente devront être réalisées auprès de l'office notarial de Maître Arnaud PRIGENT, 10 rue de la Tour d'Auvergne à Landivisiau.

a. Durée d'immobilisation

Cette promesse de vente engage la commune, qui réservera l'exclusivité de la vente du bien auprès du candidat acheteur. La durée d'immobilisation du bien sera de 9 mois.

b. Indemnité d'immobilisation

Une indemnité d'immobilisation sera demandée au candidat, d'un montant de 5 % du prix T.T.C. de l'acquisition, versée au notaire chargé de la vente ayant ouvert un compte pour l'occasion auprès de la Caisse des dépôts.

Si la vente devient effective, cette indemnité s'imputera sur la somme à régler. Dans le cas où le candidat renoncerait à acheter ou ne manifesterait pas son acceptation dans le délai d'option, l'indemnité restera acquise au propriétaire à titre de dédommagement.

c. Clauses suspensives

La promesse de vente contiendra, au profit de l'acquéreur, des clauses suspensives :

- à l'obtention du financement,
- à l'autorisation du permis de construire,
- à la purge des délais de recours.

VI. Conditions particulières

a) Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan de situation du lotissement (annexe 1), de son plan de masse (annexe 2) et du règlement de lotissement applicable pour tout acquéreur d'un des lots le constituant.

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot et ne destiner le bien acquis qu'à un usage unique d'habitation principale.

b) Délais de construction

Les candidats s'engagent à débiter les travaux de construction de leur maison dans un délai de 18 mois maximum à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition. Ils s'engagent également à avoir achevé les travaux de construction dans un délai de 2 ans maximum à compter de la date d'octroi du permis de construire. La construction devra impérativement être achevée dans ce délai. Au-delà, la commune aura la possibilité de reprendre le terrain au prix d'achat.

c) Clauses anti-spéculatives

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié :

- 1) L'acquéreur s'engage pendant une durée de 6 ans à occuper le logement édifié à titre de résidence principale. Cette occupation devra être effective dans le délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

Cette obligation s'imposera aux propriétaires successifs pendant la durée ci-dessus stipulée. En conséquence, l'acquéreur ne pourra louer le logement nu ou meublé, le transformer en local commercial ou professionnel ou l'utiliser à titre de résidence secondaire.

Il pourra être dérogé à la clause n° 1 uniquement si l'acquéreur démontre qu'il vend son bien **sans réaliser de plus-value ET** s'il justifie d'un **cas de force majeure** assimilable à un accident de la vie.

Sont admis, de manière restrictive, une mutation professionnelle à plus de 50 km du lieu du précédent travail, une séparation ou un divorce, une incapacité financière à assumer

le projet de construction sur le lot ou à rembourser le prêt nécessaire au projet de construction.

- 2) En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le terrain reviendra de plein droit à la commune après mise en demeure préalable à l'acquéreur ; il y sera fait référence dans l'acte notarié. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restant à sa charge.

d) Règlement d'attribution

Les candidats devront attester avoir pris connaissance de l'ensemble des modalités du présent règlement d'attribution et en accepter le contenu.

e) Engagements de la commune

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir pourvus des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, lignes de téléphone et d'alimentation électrique. Les raccordements définitifs restent à la charge des acquéreurs.

Chaque lot sera borné (garantie de surface et de limites).

Les huit lots sont destinés à favoriser l'accession à la propriété à un prix abordable. Après évaluation des services fiscaux, ils sont proposés à un prix inférieur au coût de revient de l'opération (valeur vénale de l'assiette foncière, démolition-déconstruction, voie et réseaux...).

Le prix de vente, hors frais de notaire, est ainsi fixé par le Conseil municipal à 55 € T.T.C. le mètre carré, identique pour chaque lot :

DESIGNATION	SURFACE DU LOT en mètre carré	PRIX T.T.C
Lot 1	485	26 675 €
Lot 2	389	21 395 €
Lot 3	382	21 010 €
Lot 4	386	21 230 €
Lot 5	374	20 570 €
Lot 6	521	28 655 €
Lot 7	420	23 100 €
Lot 8	578	31 790 €

Le prix T.T.C. fixé par le Conseil municipal ne comprend pas :

- les taxes d'enregistrement,
- les frais d'actes notariés,
- le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison,
- les différents abonnements (eau, électricité...),
- la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif,

Envoyé en préfecture le 25/10/2021

Reçu en préfecture le 25/10/2021

Affiché le

Préventive qui sont liées au
ID : 029-212901052-20211025-202150900-DE

- la Taxe d'Aménagement et la Redevance d'Archéologie permis de construire.

VII. Annexes

1.1 Annexe 1 : plan de situation

1.2 Annexe 2 : plan masse

1.3 Annexe 3 : règlement du lotissement

Envoyé en préfecture le 25/10/2021

Reçu en préfecture le 25/10/2021

Affiché le

ID : 029-212901052-20211025-202150900-DE

VILLE DE LANDIVISIAU

LOTISSEMENT COMMUNAL

DE KERVIGNOUNEN

PA 02910520 00002

"Rue Jules Ferry"

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

VILLE DE LANDIVISIAU

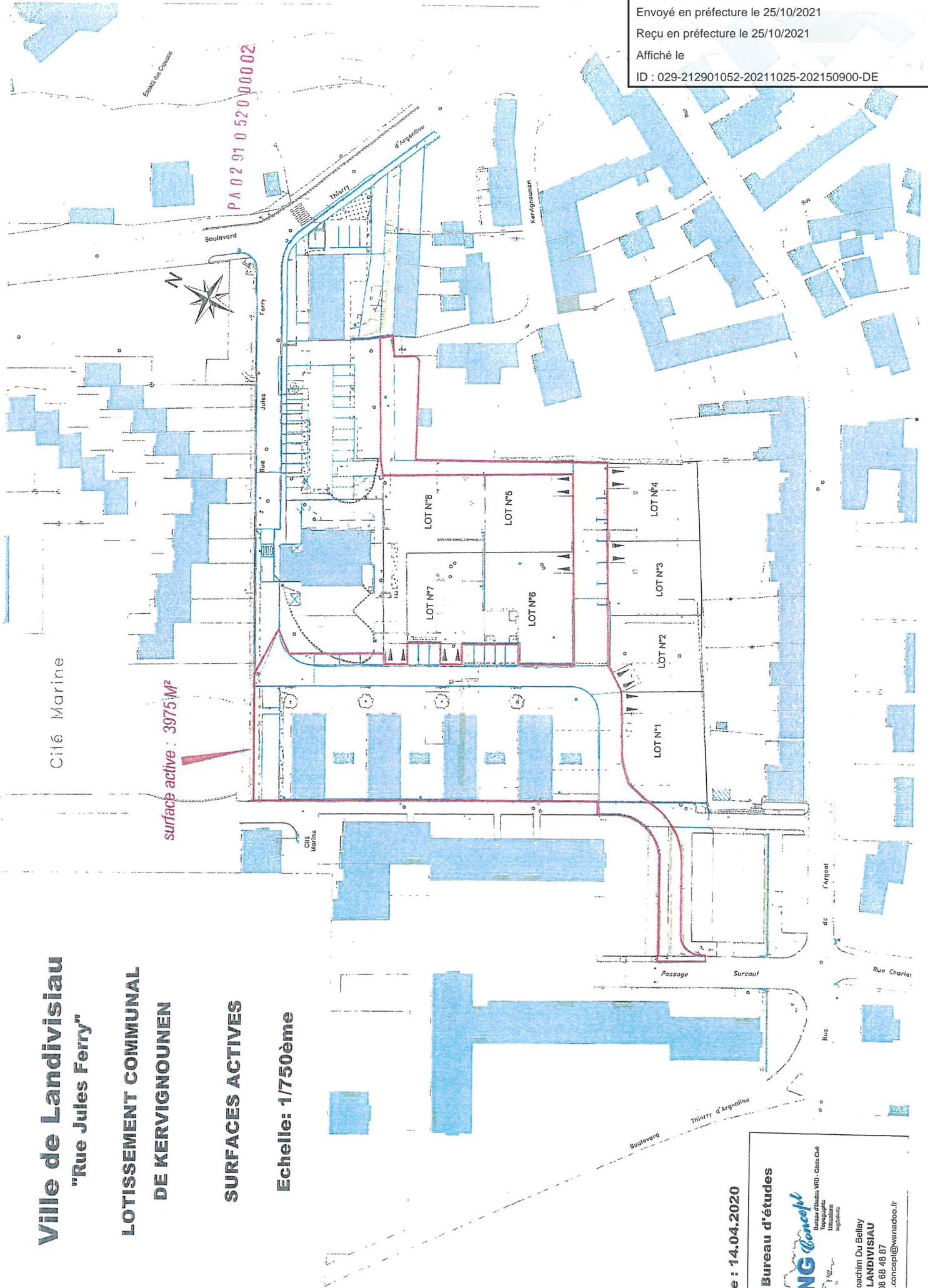
AVIS FAVORABLE

Pour l'extension de l'Aménagement
1500 m² environ (à l'usage sans affecté)

-PA1- PLAN DE SITUATION

ECHELLE : 1/20 000e





Ville de Landivisiau
"Rue Jules Ferry"

**LOTISSEMENT COMMUNAL
DE KERVIGNOUNEN**

SURFACES ACTIVES

Echelle: 1/750ème

surface active : 3975 m²

Date : 14.04.2020

Bureau d'études



15, rue Joachim Du Bellay
29 400 LANDIVISIAU
Tél : 02 98 68 48 87
Mail : ing.concept@wanadoo.fr

Règlement

Département du FINISTERE

VILLE DE LANDIVISIAU

PA 0 2 91 0 520 00002

« Rue Jules Ferry »

<p>MAÎTRE D'OUVRAGE :</p> <p>Ville de Landivisiau Hôtel de Ville 19, rue Georges Clémenceau 29 400 LANDIVISIAU Tél : 02 98 68 00 30</p>	<p>ARCHITECTES :</p> <p>JORAND & MONGKHOUN 34A rue Jean Savidan 22 300 LANNION Tél. : 02 96 35 73 93 Fax : 02 96 35 79 31</p> 	<p>BUREAU D'ETUDES :</p> <p>ING CONCEPT 15, rue Joachim Du Bellay 29 400 LANDIVISIAU Tél. : 02 98 68 48 87</p> <p>Mail : ing.concept@wanadoo.fr</p> 
---	---	---

OPERATION :

LOTISSEMENT COMMUNAL DE KERVIGNOUNEN

DÉPARTEMENT DU FINISTERE
VILLE DE LANDIVISIAU
AVIS FAVORABLE
Pour Permis d'Aménager
(Boulevard de la République dans l'arrêté)

PERMIS D'AMENAGER

**LE REGLEMENT
- PA 10 -**

Cachet - Signature

Date : 14.04.2020
N° de dossier : a 1027_19

Règlement

PA 0 2 9 1 0

**L'ENSEMBLE DES ELEMENTS RELATES DANS CE REGLEMENT
DEVRONT 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 Règlement Plan Local d'Urbanisme, 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. Ces constructions pourront recevoir un seul logement par lot.

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 constructions ou reconstructions après sinistre et autres modes d'occupation du sol incompatibles avec l'aménagement futur du secteur tel que défini à l'article AU.2 du P.L.U,
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter,
- L'ouverture et l'extension de carrières et des mines,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article AU2 du P.L.U, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie,
- La création de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs isolées ou groupées,
- Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutif ou non sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Tous hébergements temporaires (caravanes, mobil-homes, yourtes, ...), sauf dans les bâtiments et sur les terrains, où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Règlement
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, sur la voie.
L'emplacement de cet accès est figé au plan de composition.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et téléphoniques devront être réalisés en souterrain, entre la construction et le point de raccordement avec le réseau public, à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'eau potable, d'électricité basse tension, d'évacuation des eaux usées ou pluviales, qui ne sont pas destinés à desservir une construction ou installation autorisée, existante ou ayant été soumise à autorisation préalable.

Le développement des réseaux de communications numériques (fourreaux pour fibre optique...) doit être intégré à tout projet soumis à autorisation d'urbanisme.

Eau potable :

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'eau potable à créer par le lotisseur dans l'emprise des voies nouvelles.

Eaux pluviales :

a) En provenance des voies :

Le lotisseur installera un réseau d'évacuation des eaux pluviales en PVC diamètre 315 dans les voies nouvelles.

Le lotisseur se chargera également de la pose des regards, caniveaux et grilles, pour collecter les eaux de ruissellement ainsi que des tranchées d'infiltration.

Le trop plein de la tranchée d'infiltration sera raccordé aux réseaux d'eaux pluviales existants, « rue Thierry d'Argenlieu » au Nord du projet.

b) En provenance des cours, toitures et jardins :

Les eaux des cours, toitures et jardins seront collectées et infiltrées à la parcelle via un puits d'infiltration à la charge des futurs acquéreurs des lots.

Règlement

PA029105200002

Eaux Usées :

Les eaux usées seront collectées par un réseau de diamètre PVC 200 CR8 à raccorder aux réseaux existants, « Rue Thierry d'Argenlieu » au Nord du projet.

Contrôle de conformité des branchements EP - EU:

La mise en place des installations particulières dans un regard et les raccordements aux boîtes dérivées des tuyaux de viabilité seront vérifiées sous l'autorité de la Mairie 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.

Coffrets électriques :

Les coffrets électriques seront intégrés dans un muret réalisé par le lotisseur de manière à harmoniser la nature des éléments en limite de propriété.

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.

ARTICLE 5 - FORME ET CONTENANCE DES LOTS

Le plan de composition détermine :

8 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.

Les lots ne pourront recevoir qu'un seul logement.

Cette opération sera réalisée en 1 tranche.

Tableau des Surfaces

DESIGNATION	SURFACE DU LOT
Lot 1	485 m ²
Lot 2	389 m ²
Lot 3	382 m ²
Lot 4	386 m ²
Lot 5	374 m ²
Lot 6	521 m ²
Lot 7	420 m ²
Lot 8	578 m ²
TOTAL	3 535 m²

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

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

Règlement

PA 0 - 91 0 520 000 02

ARTICLE 6 - ORIENTATION DU FAÏTAGE PRINCIPAL

L'orientation du faîtage principal de la construction principale est matérialisée par une simple ou double flèche sur le plan de composition.

ARTICLE 7 - 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.

Pour les lots n° 1, 2, 3 et 4, une zone d'implantation des façades est définie, où 60% du linéaire de la façade de la construction doit y être implantée

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est représenté sur le plan de composition l'obligation d'une implantation de la construction en limite de lot. Hors cette obligation, les constructions devront être implantées en limite séparative ou à 3.00m minimum des limites séparatives.

Règlement

ARTICLE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale absolue

La hauteur maximale absolue des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais jusqu'au sommet du bâtiment est de fixé comme suit : **pour les constructions ayant une toiture à pans inclinés**

- 9m00 à l'égout,
- 14m00 au faîtage, dans tous les lots.

Les pentes des toitures des constructions principales seront entre 30 et 50 degré.
Il sera permis l'implantation d'annexes (garages) à toit plat

Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR

1. Des constructions principales et annexes

A - Généralités

Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« 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 projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâtis 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.

B. *Des constructions principales*

Les projets devront s'adapter au site.

Ces constructions répondront également à un souci d'intégration dans l'environnement par nature plus traditionnel ; l'intégration sera appréciée au niveau des volumes, des matériaux et des couleurs.

Sans entraver la création architecturale – si elle est réelle, l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire veillera à la qualité architecturale du projet, et arrêtera avec les auteurs de tels projets les conditions d'intégration dans le cadre qui les reçoit.

Règlement

PA 02 97 0 520 000 02

Interdictions :

- les couvertures en tuiles
- les toitures en croupes

Obligations :

- des plans rectangulaires très prononcés pour le bâtiment principal, sans « cassures »,
- une dominante horizontale pour les volumes,
- des rez-de-chaussée de plain-pied, dont le niveau ne devra pas dépasser 0.30m du terrain naturel avant travaux, sauf exception justifiée par la topographie des lieux,
- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au sol naturel,
- les ouvertures en toiture (notamment les lucarnes rampantes et les ouvertures en défoncé) ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture et seront en nombre réduit ; elles seront de taille réduites et encastrées de façon à être au même nu que la toiture,
- des toitures en ardoises, en matériau de même teinte ou en chaume,
- des murs en pierre apparente d'origine locale ou maçonneries enduites y compris les pignons ; toutefois ceux-ci pourront être revêtus pour des raisons techniques (étanchéité ou isolation) par des matériaux de type bardage ou vêtue, à condition que la couleur de ces derniers se rapproche de celles utilisées habituellement pour les ravalements.

*C. Des constructions annexes et constructions légères***a) Constructions annexes : (garages - carports)**

Les constructions annexes telles que garages, appentis devront faire au même titre que la construction principale l'objet d'une autorisation réglementaire.
Leur hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 3.50 mètres.

b) Constructions légères (abri de jardin, abri vélo, abri bois) : Elles seront soumises à déclaration de travaux ou permis de construire.

Les constructions légères, telles que abris de jardins, remises, sont autorisées sous réserve d'être réalisées avec des matériaux autres que de récupération.

Le matériau utilisé en dominante sera le même matériau que la construction principale ou en bois, naturel ou traité (structure, bardage, couverture).

Ces constructions seront implantées dans la zone définie au plan de composition PA4 ;
et suivant les règles d'urbanisme :

- Surface maximale, 30 m² au sol
- Hauteur maximale, 2.20 m à l'égout du toit

Règlement

ARTICLE 11 - CLOTURES

Pour toutes les zones, il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles et de murets lorsqu'ils existent.

Les clôtures sur voies et espaces publics et sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement. Leur aspect et leur hauteur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les clôtures sur voies ouvertes au public ou emprises publiques, ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.20m.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales,
- dispositif ajouré sur poteaux accompagné ou non d'une haie d'essences locales,
- muret en 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 en ferronnerie,
- clôtures en bois ou claustras

Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser une hauteur de 2m.

Elles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- 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 en pierre ou enduit gratté doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- murets traditionnels de pierres sèches,
- clôtures de pierres debout,
- dispositifs à claire-voie à condition qu'il y ait à leur base une assise maçonnée d'une hauteur maximale de 0.20m,
- dispositif en ferronnerie,
- clôtures en bois ou claustras.

Règlement

PA 02 91 0 520 000 02

ARTICLE 12 - AIRE DE STATIONNEMENT ET ACCES

Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul accès sur les voies indiqué au plan de composition. Ils sont figés.

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 devront figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire. L'aménagement de l'accès sera à la charge des acquéreurs (terrassment, empierrement, enrobé, pavés,...).

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

ARTICLE 13 - PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations techniques et les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, ...devront faire l'objet de mesure d'intégration paysagère.

Pour toutes les zones, la conservation des talus, notamment ceux en limite séparative ou en bordure de voie est préconisée. Sont admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.

ARTICLE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaires, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au minimum, intégrés aux volumes des constructions.

ARTICLE 15 - ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères est collective sur la ville de Landivisiau.

Les acquéreurs s'engagent à accepter toutes modifications qui interviendront dans le mode de collecte des ordures ménagères, dans les conditions qui seront fixées par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau.

Règlement

CHAPITRE III

PA 02 91 0 520 000 02

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 16 - SURFACES DE PLANCHER

La surface maximum de plancher du lotissement est de 1 700 m².

DESIGNATION	SURFACE DU LOT	Surface Plancher Maximum par lot
Lot 1	485 m ²	225 m ²
Lot 2	389 m ²	200 m ²
Lot 3	382 m ²	200 m ²
Lot 4	386 m ²	200 m ²
Lot 5	374 m ²	200 m ²
Lot 6	521 m ²	225 m ²
Lot 7	420 m ²	200 m ²
Lot 8	578 m ²	250 m ²
TOTAL	3 535 m²	1 700 m²

Fait à LANDIVISIAU, le 14.04.2020

Madame Laurence CLAISSE,
Maire de Landivisiau



Monsieur Xaypakob MONGKHOUN
Bureau JORAND & MONGKHOUN
Architectes à LANNION

Xaypakob MONGKHOUN
Architecte

Monsieur Luc PAGE
Bureau d'études
ING CONCEPT

