

MAITRISE D'OUVRAGE



HELIO AMENAGEMENT

170 rue de Saint Malo
35000 RENNES
Tél : 02.99.85.93.59

GEOMETRE-EXPERT



HAMEL ASSOCIES

Jean-Jacques HAMEL
Géomètre-Expert DPLG
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tél. : 02 99 62 52 10
acigne@hamel-associes.com

MAITRISE D'ŒUVRE VRD



AMÉNAGEMENTS
URBAINS ET VRD
ÉTUDES ET CONSEILS

INFRACONCEPT

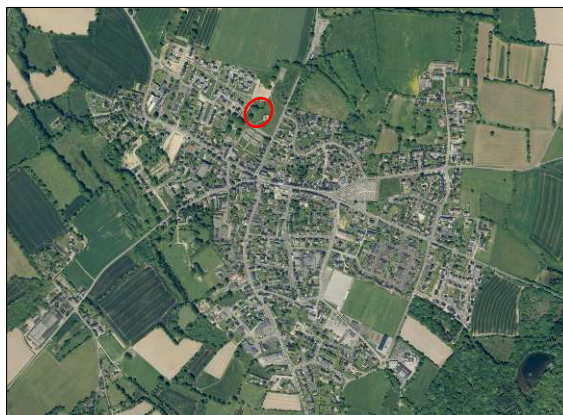
Bureau d'Études V.R.D.
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tél. : 02 99 83 41 76
contact@infraconcept35.fr

Avril 2019

Dossier : 2018 56

COMMUNE DE LA BOUEXIERE

LOTISSEMENT D'IROISE



CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe dans les limites définies par les articles R 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement d'Iroise réalisé à LA BOUEXIERE (35).

Il est opposable à quiconque possède ou occupe un lot.

Avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires devront en recevoir communication.

CHAPITRE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1-1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES LOTS AUTORISÉS

Seuls sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation familiale et leurs annexes. L'utilisation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale, bureaux ou services est autorisée dans la mesure où elle ne crée aucune gêne pour le voisinage.
- Les ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires à la desserte en énergie et en eau des lots ainsi qu'à l'évacuation ou en traitement des eaux pluviales.

ARTICLE 1-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES LOTS INTERDITES

Est interdit tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1-1.

ARTICLE 1-3 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains sont indiquées au plan de composition. Les surfaces définitives seront précisées lors de l'établissement des plans de vente.

Les modifications de contenance en résultant ne seraient en aucun cas considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces de son dossier.

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, y compris les annexes, devront être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition.

Elles s'implanteront soit à l'alignement de fait (hormis pour le lot 4, car lot en drapeau), soit avec un recul minimum de 6 mètres calculé perpendiculairement à l'alignement.

ARTICLE 2-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, parties de constructions ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 mètres.

Fond de parcelle :

Les constructions principales doivent être éloignées d'une distance minimum de 6 mètres par rapport aux fonds de parcelles (voir zone non constructible du lot indiqué sur plan de composition)

Seules les constructions annexes, type abris de jardin (d'une hauteur maximale de 4m) peuvent s'implanter en retrait d'au moins 1 mètre du fond de parcelle.

ARTICLE 2-3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Dans le cas de façades percées de baies éclairant des pièces, les constructions en vis-à-vis doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres.

ARTICLE 2-4 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes liés l'habitation, à l'exception des garages, ne devra pas excéder 25m².

ARTICLE 2-5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Règle de hauteur des constructions principales :**

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 10 mètres au faîtage.

Règle de hauteur des constructions annexes :

La hauteur maximale des constructions annexes ne peut dépasser 4 mètres.

Les règles de hauteur mentionnées ci-dessus ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques, garde-corps...

ARTICLE 2-6 – COTE DE REZ-DE-CHAUSSEE

La construction du lot 4 devra respecter une cote d'implantation de dalle (cote portée au plan de composition).

Pour l'ensemble des lots, les acquéreurs devront vérifier techniquement l'accessibilité au garage en s'adaptant aux cotes de nivellement de la voie au droit de son entrée de lot (indiquer sur le plan de voirie) ainsi que les raccordements aux réseaux d'assainissement tout en respectant la cote d'implantation conseillée (pour le lot 4).

ARTICLE 2-7 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Dispositions générales :**

Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.

Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

Façades

Sont interdits les pastiches d'architecture et les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc...

Les enduits extérieurs ou matériaux de recouvrement des nouvelles constructions devront s'harmoniser avec les constructions avoisinantes et avec le paysage. Les couleurs auront des tonalités discrètes, des tons neutres.

Les enduits extérieurs ou matériaux de recouvrement des extensions devront s'harmoniser avec ceux de la construction principale.

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Toitures, couvertures

Dans le cadre d'une extension, la toiture doit être conçue en fonction de l'architecture de la construction existante en recherchant une harmonie de volumétrie et de couleur avec les constructions voisines.

Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans celle-ci doit être réalisée soit en ardoise, soit en bac acier d'une couleur similaire à l'ardoise, soit en zinc.

Les tuiles ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits.

La couverture doit intégrer harmonieusement les éléments de structures et de superstructures tels que cheminées, sorties de ventilation, locaux techniques, etc ...

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la construction.

Dans le cas de réalisation de toiture terrasse, l'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements sera à privilégier (ex : toiture végétalisée ou membrane éco-énergétique).

Performances énergétiques et environnementales renforcées

Un dépassement maximum de 20% des règles relatives au gabarit (emprise au sol et hauteur de construction) est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (cf, lexique du règlement du PLU) ou qui sont à énergie positive.

ARTICLE 2-8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Espaces libres et plantations**

Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviales. Le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Sur chaque terrain d'assiette, 30% au moins de la surface sera traitée en jardin planté ou engazonné.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Clôtures

Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc...

En limite séparatives et fonds de parcelles :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits, excepté ceux d'une hauteur maximum de 0.25m pour le soutènement des terres, surmonté d'une autre clôture.

Les haies mono-spécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

Les haies pourront être doublées facultativement par un grillage simple torsion, plastifié vert ou gris.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

Sur voie publique ou privée :

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

Les haies mono-spécifiques composées de lauriers palme ou de thuyas sont interdites.

Les haies pourront être doublées facultativement par un grillage simple torsion, plastifié vert ou gris.

Si des soutènements sont nécessaires entre le niveau fini des voies et le niveau des terrains, ils pourront être traités en talus planté avec une pente maximale de 2 pour 1, en murets maçonnés de pierre de pays ou en murs bahuts enduits.

La hauteur maximale des clôtures est de 1.50m par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

A l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères (cf. liste en annexe du règlement du PLU).

ARTICLE 2-9 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devront être assurées en dehors de voies publiques et devront privilégier les matériaux perméables pour le stationnement des véhicules légers.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 6m de long et de 2.50m de large.

Normes à respecter

Cette opération intègre 5 places de stationnements hors lots privés correspondant à la règle d'une place de stationnement supplémentaire par logement à aménager sur l'espace public.

Au niveau de chaque lot, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes définies ci-après :

- Habitat individuel :
 - o 2 emplacements par logement aménagés sur le terrain de la construction et une place de stationnement deux roues par logement.
- Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :
 - o Un emplacement par logement locatif.

Si une partie de la construction est destinée à l'exercice d'une profession libérale, bureaux ou services, une place de stationnement supplémentaire devra être prévue par tranche complète de 80m² de surface de plancher destinée à cette activité.

CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE 3-1 – DESSERTE - ACCÈS****Desserte**

L'ensemble des lots sera desservi par les voies internes au lotissement, suivant les obligations du plan de composition.

Accès

Les accès aux lots seront positionnés conformément au plan de composition (indiqués « entrée de lot »). La position de ceux-ci pourra être modifiée aux frais de l'acquéreur, sous réserve qu'elle respecte les émergences de réseaux et seulement après accord écrit du maître d'ouvrage.

ARTICLE 3-2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les lignes et réseaux primaires doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les lignes, coffrets ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.

3-2.1 - Alimentation en eau potable

Chaque construction devra être raccordée au branchement en attente sur le lot.

3-2.2 - Eaux usées et eaux pluviales

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements séparés correspondants en attente sur le lot.

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 propriétaires devront veiller à ce qu'aucune construction n'entrave l'écoulement des eaux pluviales suivant la pente du terrain et ne rejette celles-ci dans les propriétés voisines.

3-2.3 - Réseaux divers : Électricité – Télécommunication - Gaz**a) Électricité - Gaz**

Les constructions seront raccordées en souterrain au coffret de branchement mis en place sur chaque lot par le lotisseur.

b) Télécommunication (Téléphone et fibre optique)

Les constructions seront raccordées au branchement (citerneau) en attente sur chaque lot.

3-2.4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

ANNEXE

Tableau récapitulatif des surfaces des lots et de plancher maximal autorisé (avant bornage par le géomètre de l'opération) :

LOTS	surface (en m ²)	
	Lot	Plancher maximale autorisée
1	245	100
2	251	100
3	322	100
4	501	200
5	402	200
TOTAL	1721	700

Pour mémoire :

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers.