

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 La Boulais
35690 ACIGNE
Tél. : 02 99 62 52 10
acigne@hamel-associes.com

MAITRISE D'ŒUVRE VRD



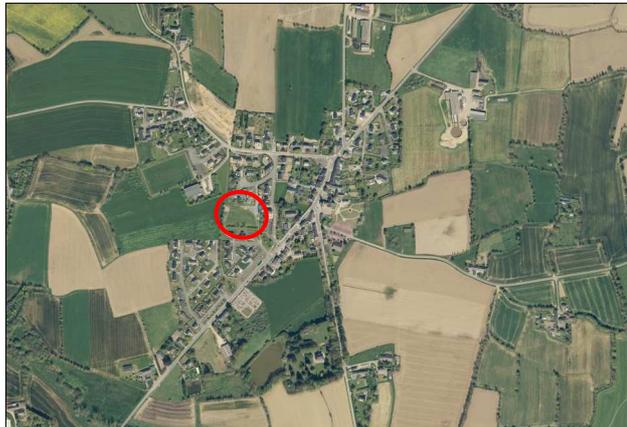
AMÉNAGEMENTS
URBAINS ET VRD
ÉTUDES ET CONSEILS

INFRACONCEPT

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

COMMUNE DE LANDUJAN

Lotissement « La petite clôture »



Septembre 2019
Juin 2019

Dossier : 2018 46

PA 10 – PROJET DE REGLEMENT

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 « La petite clôture » réalisé à LANDUJAN (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.

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

Seules sont autorisées :

- 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 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 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 interdits :

- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Toute implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
- Toutes occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1.

ARTICLE 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.

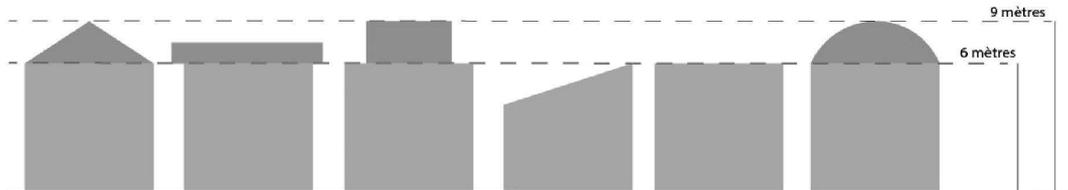
Les modifications de contenance en résultant ne seraient en aucun cas considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces de son dossier.

Chaque acquéreur doit prendre connaissance de l'étude géotechnique du terrain avant tout projet de construction.

ARTICLE 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**4.1 - Hauteur maximale des constructions autorisée**

La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder :

- 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout
- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :

- 3.50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout
- 5.50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

Pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 10m², la hauteur maximale est fixée à 3.50m.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

4.2 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour chaque lot, les constructions (principales et annexes) devront s'inscrire dans la zone constructible représentée au plan de composition.

4.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour chaque lot, les constructions (principales et annexes) devront s'inscrire dans la zone constructible représentée au plan de composition.

Les constructions (principales et annexes) seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 2 mètres de ces limites.

Particularités

- Le projet est concerné par des 'Éléments de paysage à préserver' définis au PLU (se référer à l'art.11 des Dispositions Générales du règlement du PLU / A-Éléments de paysage à préserver) ; en limite Ouest et Sud de l'opération, la haie bocagère existante doit être préservée et entretenue.
- L'angle Sud Est du lotissement est impacté par le cône de vue à respecter du cheminement piéton Sud en direction de l'Eglise ; aucune construction ne sera autorisée à l'intérieur de ce cône de vue.

ARTICLE 5 - ASPECT EXTERIEUR**Généralités :**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

5.1 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires et l'éclairage naturel des pièces de vie notamment.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...) des constructions, non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Les bâtiments annexes, type abri de jardin, seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Les toitures en pente seront recouvertes en majorité d'ardoise naturelle, zinc, bois ou d'aspect le plus similaire. Pour une bonne insertion, les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être encastrés dans la toiture exposée.

Dans le cas de constructions de style contemporain, les toits plats, les toitures mono-pente ainsi que les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions annexes à l'habitation, que les toitures soient en mono-pente, doubles pentes ou toit plat, elles devront s'harmoniser avec le bâtiment principal et s'intégrer dans l'environnement immédiat

Clôtures :

Les clôtures réalisées doivent avoir un style simple et être constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'une haie vive variée (voir essences préconisées en annexe 1), convenablement entretenue, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.30m ;
- soit d'éléments ajourés (grilles, claustras, palissades...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1.30m ;
- soit d'un mur enduit (en évitant les teintes claires trop salissantes), ou d'un mur en pierres d'une hauteur de 0.80m, surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie, le tout présentant une **hauteur totale de 1.30m maximum**. Les dispositifs à claire-voie en PVC sont déconseillés.

Tout autre mode de clôture est interdit ; en particulier l'utilisation de plaques béton préfabriquées.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'une structure végétale (voir essences préconisées en annexe 1), doublée ou non d'un grillage vert simple sur poteau. La construction d'un muret de soutènement de 0.20m de hauteur est autorisée ;
- soit d'un treillage en bois de bonne facture ;
- soit de panneaux bois de bonne tenue à lames ajourées, sur 1/3 au maximum du linéaire de chaque limite séparative concernée. Ces panneaux se développeront par tronçon de 10m maximum afin d'alterner clôture rigide et végétation ;
- soit d'un talus planté.

Ces clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.80m.

Les joues de terrasses en limite séparative seront réalisées sous forme de continuité de la construction par la réalisation de murs identiques à ceux des constructions. La hauteur de ces joues est limitée à 1.80m. La longueur de ces joues de terrasses maçonnées ne pourra excéder 5 mètres mesurée à partir de la construction.

De manière générale, les clôtures ne doivent pas, par le choix des matériaux et leur implantation, porter atteinte à la sécurité de chacun. A l'angle de deux voies, la clôture ne doit pas faire obstacle à la visibilité.

Tout projet de clôture devra figurer dans la demande de permis de construire ou devra faire l'objet d'une demande de déclaration préalable ultérieure.

Equipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans un muret ou dans les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Antennes :

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

5.2 - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

ARTICLE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement. (se référer à la liste des végétaux en annexe 1 pour le choix des essences).

La plantation de palmes et de résineux est interdite.

Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant (liste en annexe 2 du règlement).

Particularité : Éléments de paysage

Une attention particulière sera portée à la conservation des arbres constituant les « éléments de paysage » à conserver sur le pourtour de l'opération (dans une bande de 2m en fond de lot et/ou en limite latérale portée sur le plan de composition).

Les acquéreurs des lots concernés (lots 4 à 9) seront tenus d'entretenir les arbres existants sur leur parcelle et de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Ils devront aussi entretenir la haie existante en limite Sud pour la partie donnant sur leur lot.

Tout défrichage ou déboisement est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé de cet espace, ceux nécessaires à son entretien, à sa réorganisation éventuelle et à sa mise en valeur. Tout type de construction y est strictement interdit.

Le classement de ces haies en tant que « Éléments de paysage à protéger » implique que la suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumis à déclaration préalable,
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ou hydraulique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé

ARTICLE 7 - STATIONNEMENT

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, est exigée 1 place de stationnement par logement minimum.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**Desserte**

L'ensemble des lots sera desservi par la voie interne 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 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**9.1 - Alimentation en eau potable**

Chaque lot est doté d'un branchement particulier d'alimentation en eau potable. Chaque habitation devra être raccordée au citerneau mis en place par une canalisation de dimension suffisante aux frais de l'acquéreur.

9.2 - Réseaux Électricité

Les acquéreurs des lots devront se raccorder, à leurs frais, au branchement individuel se terminant dans un coffret implanté sur le lot en limite de l'espace commun.

9.3 - Réseaux Télécommunication (Téléphone et fibre optique)

Les infrastructures seront prévues et suffisamment dimensionnées pour répondre à la communication électronique par la pose d'équipements pour fibre sera réalisée en souterrain
Les acquéreurs devront se raccorder à leurs frais sur le citerneau de raccordement en attente sur le lot.

9.4 - Eaux usées

Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par le branchement et citerneau correspondants en attente sur le lot.

9.5 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par le branchement et citerneau 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.

Gestion des eaux pluviales (EP) à la parcelle :

Chaque acquéreur devra limiter le ruissellement des eaux pluviales sur son terrain, limiter l'imperméabilisation du sol et mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle par stockage et régulation, recyclage des EP, ou faire appel à des techniques alternatives.

Il est préconisé aux acquéreurs de s'équiper d'un dispositif :

- de récupération des eaux de pluie par la mise en place de cuves de rétention en sortie de gouttière ;
- de gestion des eaux de surface du terrain par la mise en place d'un regard.

Récupération et utilisation des eaux de pluie : stockées, elles peuvent servir pour l'arrosage. La réglementation (Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments) définit les usages de l'eau de pluie autorisés, les bâtiments dans lesquels l'eau de pluie ne peut être utilisée et les exigences techniques à satisfaire par les installations. L'eau de pluie utilisée est uniquement l'eau issue des toitures inaccessibles.

Le dispositif à adopter peut se présenter sous la forme d'une cuve enterrée ou aérienne. Une cuve d'eau de pluie contribue à limiter les volumes d'eaux pluviales rejetés mais ne garantit pas une maîtrise des débits. Pour y remédier, une adaptation de conception est nécessaire avec, par exemple, des cuves compartimentées ou une gestion du trop-plein avant rejet. La régulation limitant le débit devra être garantie avant le raccordement sur le regard de branchement qui sera positionné à l'intérieur du lot.

9.6 – 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.

Les contenants de collecte des déchets (bacs individuels et sacs de collecte sélective) doivent être sortis et rassemblés au niveau du point de regroupement la veille au soir du jour de collecte au niveau des 2 points de regroupement (cf. notice) la veille au soir du jour de collecte.

Les contenants ne doivent en aucun cas demeurer sur la voie publique après la collecte (sous peine de verbalisation).

ARTICLE 10 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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	368	180
2	337	160
3	348	170
4	371	180
5	467	200
6	391	190
7	368	180
8	378	190
9	492	200
TOTAL	3520	1650

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.

ANNEXE 1

Référence à l'art. 6 du règlement

Liste indicative des arbustes conseillés pour la réalisation des haies composées

(liste non exhaustive)

Essences horticoles:

Plants à feuillage caduc :

Weigelia Cardinal
Philadelphus virinalis (Seringat)
Cornus mas (Cornouiller)
Prunus triloba (Amandier de Chine)
Corylus avellana (Noisetier)
Deutzia 'mont rose '
Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)
Lonicera tatarica (Chèvrefeuille de Tatarie)
Viburnum opulus (Viorne Obier)
Salix rosmarinifolia (Saule à feuille de romarin)
Ceanothus 'Marie Simon' (Ceanothe)
Spireavan houttei (Spirée)

Plants à feuillage persistant :

Viburnum tinus (Laurier Tin)
Prunus lusitanica (Laurier du Portugal)
Elaenus X Ebbegeii (Olivier de Bohème)
Escallonia Cardinalis
Osmanthus hterophyllus (Osmanthe à feuilles variables)
Ciyus scoparius 'palette ' (Genêts à balais)
Hypericum hidcolte (Millepertuis arbustif)
Photinia X Fraseri 'red robin'
Cotoneaster franchetti

La séquence de plantation des essences pour une haie peut varier de 1m à 1.50m.
Une haie fleurie peut être constituée, en alternance, de 2 caducs et un persistant
Une haie verte peut être constituée, en alternance, de 1 caduc et 2 persistants.

Rappel des règles de l'art. 5 concernant les clôtures :

- hauteur maximum des haies sur voie publique : 1.30m
- hauteur maximum des haies sur limites séparatives : 1.80m

ANNEXE 2

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charnes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis		Composées
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprés commun		Fort
Cyprés d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*		Juglandacées
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*		Pinacées
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tiliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.