

MAITRISE D'OUVRAGE



HELIO AMENAGEMENT

170 rue de Saint Malo

35000 RENNES

Tél : 02.99.85.93.59

GEOMETRE-EXPERT



HAMEL ASSOCIES

Géomètre-Expert DPLG

10 ZA Le Boulais

35690 ACIGNE

Tèl. : 02 99 62 52 10

acigne@hamel-associes.com

MAITRISE D'ŒUVRE VRD



INFRA CONCEPT

Bureau d'Etudes V.R.D.

10 ZA Le Boulais

35690 ACIGNE

Tèl. : 02 99 83 41 76

contact@infraconcept35.fr

Juillet 2024

Dossier : 2024 45

COMMUNE DE CORNILLÉ

Lotissement 'Le Clos de la Lavandière'



PA 10 – PROJET DE REGLEMENT

SOMMAIRE

CHAMP D'APPLICATION	3
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	3
Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	3
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	3
Article 3 – Accès et voirie	3
Article 4 – Desserte par les réseaux	3
4-1 – Eau potable	3
4-2 – Eaux usées	4
4-3 – Eaux pluviales	4
4-4 – Réseaux divers	4
4-5 – Collecte des déchets ménagers et assimilés - Compostage	5
Article 5 – Superficie minimale des terrains	5
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
Article 9 – Emprise au sol	6
Article 10 – Hauteur des constructions	6
Article 11 – Aspect extérieur et clôtures	6
Article 12 – Stationnement	8
Article 13 – Espaces libres et plantations	8
SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	9
Article 14 – Occupation du sol	9

Champ d'application

Le présent règlement fixe dans les limites définies par les dispositions propres aux lotissements encadrées par les articles R.442-1 à R.442-21 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement 'Le Clos de la Lavandière' réalisé à CORNILLÉ (35) et le Plan Local d'Urbanisme de CORNILLÉ.

Le périmètre de ce lotissement se trouve en partie en zone classée UE et UC au PLU ; ces 2 zones sont destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

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.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

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.

Seules des constructions à usage d'habitation seront autorisées dans le périmètre de cette opération.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Accès et voirie

Les accès aux lots se feront via l'enclave privative et seront positionnés conformément au plan de composition (indiqués « entrée de lot »). La position de ceux-ci est imposée et ne pourra pas être modifiée.

L'ensemble des lots sera desservi par la voie interne au lotissement, suivant les obligations du plan de composition.

La voie sera conçue pour permettre de présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de la protection civile et des véhicules de récupération.

Cette voie de desserte ne devra présenter aucun obstacle à la libre circulation des véhicules.

Article 4 – Desserte par les réseaux

4-1 – Eau potable

Chaque lot est doté d'un branchement particulier en eau potable sous forme de citerneau posé à un mètre à l'intérieur des lots privés. Le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimension suffisante.

4-2 – Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées existant.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4-3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

La gestion des eaux pluviales devra prioriser l'infiltration à la parcelle avant la connexion au réseau d'eau de collecte des eaux pluviales.

Des aménagements adaptés à l'opération et au terrain seront à prioriser afin de limiter l'imperméabilisation des sols, privilégier la réutilisation et la réinfiltration des eaux pluviales et pour assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne pouvant être gérées sur la parcelle doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés, des aménagements adaptés au terrain doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

Gestion des eaux pluviales (EP) à la parcelle :

Dans le cadre des travaux de desserte, l'aménageur mettra en place un dispositif de stockage et/ou d'infiltration d'une capacité de stockage d'environ 2m³ d'eaux pluviales.

Le système sera équipé d'un trop-plein qui, lors des forts épisodes pluvieux, dirigera les eaux pluviales vers le réseau principal.

Ce dispositif devra apparaître et être inscrit au permis de construire.

L'ouvrage devra être protégé pendant la durée des travaux de construction et chaque porteur de projet devra pouvoir garantir sa mise en service et son entretien régulier afin d'éviter tout colmatage et garantir sa pérennité.

Lors du raccordement de la construction aux réseaux E.U. et E.P., l'acquéreur ou l'entrepreneur devra obligatoirement faire vérifier, avant la fermeture de tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc.) par les différents gestionnaires des réseaux qui délivreront une attestation de bonne exécution. Les regards et siphons en sortie de construction devront être obligatoirement visitables. Le défaut du respect de cette obligation pourra entraîner la contestation par la commune de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) de la construction.

4-4 – Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux projetés doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux.

Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'électricité, de communications électroniques ou de télédistribution mis en place par le lotisseur ; les branchements se faisant en souterrain avec, en extrémité, un coffret en limite de lot pour l'électricité et un citerneau à 1m à l'intérieur du lot privatif pour le branchement en télécommunication.

Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiteraient l'aménagement du lot, seraient à la charge du propriétaire du lot.

Les coffrets de distribution électrique devront, de préférence, être intégrés avec la boîte aux lettres, dans un muret en pierres ou parpaings enduits. Le type d'intégration des coffrets choisi sera à la charge de l'acquéreur.

4-5 – Collecte des déchets ménagers et assimilés - Compostage

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

Chaque acquéreur doit prévoir le tri de ses biodéchets par la mise en place d'un système de compostage. Il devra donc s'équiper d'un bac à compost (ou le fabriquer lui-même) et le positionner sur son terrain (il est possible de commander un composteur par le SMICTOM Sud-Est 35)

Article 5 – Superficie minimale 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 (après bornage des lots).

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

La réunion de 2 lots n'est pas autorisée.

La division de lot n'est pas autorisée.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition.

L'implantation des constructions s'effectuera de préférence en partie Nord des terrains de façon à privilégier au maximum les apports solaires.

Les garages seront implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Particularité pour le lot 8 :

La zone constructible en retrait de 5m par rapport à l'alignement (identifiée en hachures roses) est uniquement destinée à la construction d'un garage dont la hauteur maximale au faîtage sera de 4m (zone au-dessous des arbres de la haie bocagère)

L'implantation d'un carport est possible dans l'emprise de l'entrée de lot. Ce carport doit demeurer un préau ouvert ; aucune modification ultérieure, telle qu'une fermeture côté rue, ne sera autorisée.

Particularité pour les lots 5-6-7 :

Cette partie du terrain se trouvant classée en zone UC (correspondant au centre traditionnel de la commune au PLU de CORNILLÉ), une implantation des nouvelles constructions est imposée à 5m de l'alignement par une accroche obligatoire d'au moins 30% de la façade du bâti pour ces 3 lots (voir pointillé orange sur plan de composition).

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition.

Si la construction ne s'implante pas en limite séparative latérale, dans ce cas, la construction doit respecter un retrait minimal de 1m par rapport à cette limite séparative.

Particularité pour le lot 5 :

Zone constructible du lot 5 en retrait de 3m par rapport à sa limite Ouest car lot concerné par une servitude de passage de réseau (hachures vertes sur plan).

Annexes :

Les nouvelles constructions d'annexes (hors garage et carport), doivent s'implanter soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 1 mètre.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée mais, pour chaque lot, elle devra respecter les aménagements permettant la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (cuve de rétention, puisard etc...) qui seront mis en place ainsi que la surface d'espace vert minimum à aménager (voir Art.13).

Article 10 – Hauteur des constructions

La hauteur sera calculée en tout point du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres au faîtage (ou en hauteur maximale si volume en attique ou toiture terrasse).

Annexes :

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3.50m à l'égout du toit.

Particularité du lot 8 :

La hauteur maximale du garage est limitée à 4.00m au faîtage.

Article 11 – Aspect extérieur et clôtures

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

Les éléments produisant de l'énergie sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

L'utilisation de la tôle ondulée galvanisée brillante et de la tôle en bardage est interdite.

L'aspect des toitures :

Le matériau de couverture est l'ardoise naturelle ou artificielle ou tout matériau équivalent qui tend à se rapprocher par sa forme, sa couleur ou ses dimensions de l'ardoise naturelle.

La référence à ce matériau n'est pas exigée dans le cas de vérandas, pour lesquelles pourront être utilisés d'autres matériaux à l'exception des matériaux métalliques (bac acier, tôle galvanisée...).

D'autres formes ou matériaux de couverture pourront être autorisés s'ils sont adaptés à l'architecture du projet et qu'ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable (toitures-terrasses, toitures végétalisées, toitures en zinc...).

Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Il conviendra de proposer des dispositifs séparatifs de qualité dans leur dessin et matériaux et de limiter l'artificialisation des sols : aménagements paysagers de végétation locale, allées et stationnements traités en surfaces drainantes.

Sont interdits :

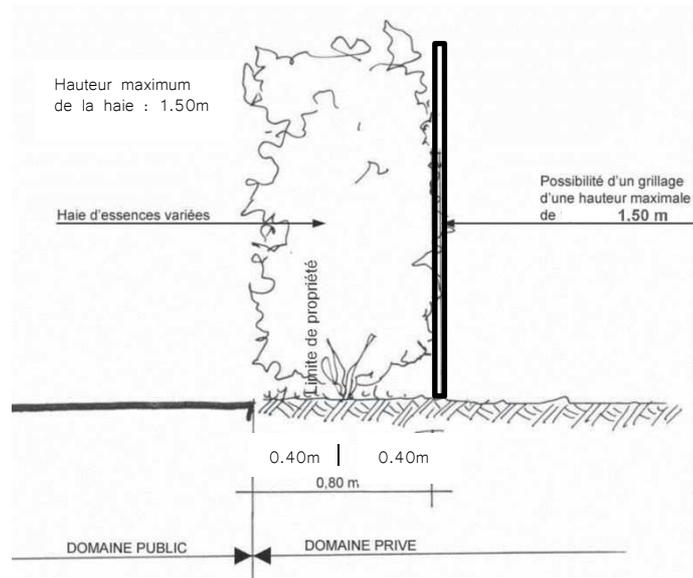
Les panneaux de grillage rigide, de soubassement et de plaques béton, pas de matières plastiques, PVC, composites ou synthétiques, pas de mono végétation ni de conifères.

Les clôtures en limite de voie interne au lotissement devront être traitées par un dispositif végétal et non par des éléments construits, pleins ou en panneaux.

Les clôtures, le long de la voie, devront être constituées :

- soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.50 mètre ;
- soit d'un grillage ou ganivelle, doublé d'une haie d'une hauteur maximale de 1.50 mètre

Concernant le choix de clôture : grillage + haie ; les plantations devront se trouver côté domaine public et le grillage côté domaine privé (voir schéma ci-dessous) :



Les clôtures, en limite séparative et de lot, devront être constituées :

- soit d'un dispositif minéral (pierre, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ;
- soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ;
- soit d'un grillage ou ganivelle, doublé ou non d'une haie d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, muret enduit,...) d'une hauteur maximale de 1.10 mètre, surmonté, d'un dispositif grillagé, doublé d'une haie ou d'un dispositif à claire voie. L'ensemble ne dépassant pas 1.80 mètre ;
- soit d'un dispositif d'aspect bois d'une hauteur maximale de 1.80 mètre.

Article 12 – Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Une place de stationnement équivaut à 25 m² (accès compris).

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 places de stationnement non couvertes par logement, aménagées sur la propriété.

Les surfaces des places de stationnement seront obligatoirement traitées en revêtement drainant.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Les arbres existants en limite Ouest et Sud du lotissement doivent être conservés.

Les espaces non bâtis laissés libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts privatifs dont la surface minimale ne pourra être inférieure, en pourcentage de la surface non bâtie de la parcelle à 30 %. (voir surface minimum exigée par lot dans tableau Art.14)

Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

Certains lots privatifs étant concernés par les arbres à préserver en limite Ouest et Sud ; les acquéreurs seront alors tenus d'entretenir le boisement existant.

Tout défrichage ou déboisement est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux. L'élagage est autorisé. Les arbres ne doivent, en aucun cas, être abattus (sauf en cas de risque phytosanitaire).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 – Occupation du sol**

Numéro de lot	surface (en m ²)		
	Lot	de plancher maximale autorisée	d'espaces verts minimale exigée
1	411	205	123
2	396	198	119
3	387	193	116
4	399	199	120
5	383	191	115
6	373	186	112
7	419	209	126
8	417	208	125
9	331	165	99
10	266	133	80
11	267	133	80
12	361	180	108
13	295	147	88
14	313	156	94
15	340	170	102
TOTAL	5358	2673	1607

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.

Ce tableau récapitulatif désigne :

- des surfaces de chacun des lots (avant bornage par le géomètre de l'opération)
- des surfaces de plancher maximum autorisée (surface totale renseignée dans le cerfa 4.2)
- des surfaces minimales d'espaces verts à respecter (au moins 30% de l'unité foncière) - voir l'art.13