

MAITRISE D'OUVRAGE



SAS HELIO AMENAGEMENT
5, Rue de Belle-Ile
35 760 SAINT-GREGOIRE
Tél : 02.99.85.93.59
Clement.decofour@polimmo.fr

MAITRISE D'ŒUVRE VRD



INFRA CONCEPT
Urbanisme et Bureau d'Études
V.R.D.
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tél. : 02 99 83 41 76
contact@infraconcept.org

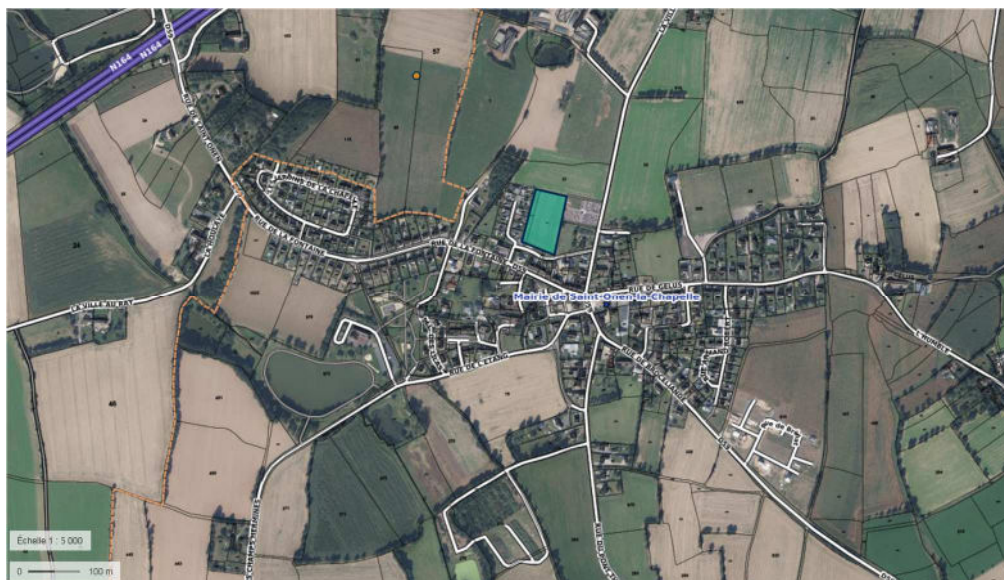
GEOMETRE-EXPERT



HAMEL GEOMETRES-EXPERTS
10 ZA Le Boulais
35690 ACIGNE
Tél. : 02 99 62 52 10
acigne@hamel-ge.com

COMMUNE DE SAINT-ONEN-LA-CHAPELLE

Aménagement de 17 lots
Résidence Clémentine Duval
35 290 – SAINT-ONEN-LA-CHAPELLE



PA10 – Projet de Règlement

Art. R. 442-6 a) du Code de l'Urbanisme

Dossier : 2025 144

Date : Février 2026

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un projet d'aménagement, sis commune de Saint-Onen-La-Chapelle – Résidence Clémentine Duval.

Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un des lots, que ce droit s'analyse en un titre locatif ou d'occupation.

La mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un des lots du projet d'aménagement.

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et s'ajoute aux règles d'urbanisme applicables à la zone 1AUEd2 du PLU Communal.

Il est interdit de regrouper plusieurs lots ou de diviser un lot.

Section I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE 1 : Destinations et Sous-destinations autorisées

Destination des constructions autorisée : l'habitation.

Sous-destination des constructions autorisée : Logement.

ARTICLE 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

- L'ensemble des constructions et installations ayant un rapport direct avec la vocation de la zone :
 - o Toute opération d'aménagement à vocation d'habitat,
 - o La restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes,
 - o Les extensions dans la limite de 40 m² de Surface de plancher,
 - o Les annexes dans la limite de 40 m²,
 - o Les vérandas en extension d'habitation existante,
 - o Les aires de stationnement ouvertes au public,
 - o Les affouillements et exhaussements de sol liés aux ouvrages et voiries nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales,

Afin de répondre aux objectifs propres de la zone, les constructions prendront la forme, soit de « maisons mitoyennes » ou dites « accolées », soit de maisons dites « en bande ».

Dans l'hypothèse d'une construction collective dite « en bande », la surface de plancher minimale créée devra être de 500 m².

Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie nouvelle et aux emprises publiques :

L'implantation des constructions devra être conforme à l'organisation prévue au plan de composition (Pièce Pa4).

Pour les lots 1 à 5 et 11 à 17 :

Les constructions seront implantées dans la bande d'implantation obligatoire. Un minimum de 50% du nu de la façade avant du volume principal de la construction sera implanté dans cette emprise.

Par ailleurs, concernant les limites Sud des lots 1 et 17, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de l'emprise publique (Espace vert) sera égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres.

Les garages et zones de stationnement couvertes seront implantés suivant un recul d'au minimum 5 mètres par rapport à l'emprise de la chaussée.

Les constructions annexes (hors garage et zone de stationnement couverte) ne pourront être implantées entre la façade avant de la construction principale et l'emprise de la voie nouvelle.

Pour le lot 6 :

Les constructions nouvelles seront implantées suivant un recul d'au minimum 3m00 par rapport à l'emprise de la chaussée. Les garages et zones de stationnement couvertes seront implantés suivant un retrait d'au minimum 5m00 par rapport à la chaussée.

Par rapport aux places de stationnement visiteurs et bandes d'espaces verts, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier sera égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres.

Pour le lot 7 :

Les constructions seront implantées suivant un recul d'au minimum 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie nouvelle.

Pour les lots 8 à 10 :

Les constructions seront implantées suivant un recul d'au minimum 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie de desserte.

Les garages et zones de stationnement couvertes seront implantés suivant un recul d'au minimum 5 mètres par rapport à l'emprise de la chaussée.

Les constructions annexes (hors garage et zone de stationnement couverte) ne pourront être implantées entre la façade avant de la construction principale et l'emprise de la voie nouvelle.

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article R151-21 du Code de l'Urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Implantation des constructions par rapport aux limites internes de l'opération :

L'implantation des constructions devra être conforme à l'organisation prévue au plan de composition (Pièce PA4).

Les règles étant les suivantes :

- Afin de respecter le caractère de la zone, des bandes d'accrochement obligatoires figurent au plan de composition (Pièce PA4). La mitoyenneté est donc obligatoire.
- Pour les limites non concernées par cette bande d'accroche, les constructions seront implantées soit en limite, soit suivant un recul d'au minimum 1m90.

Par ailleurs, les abris de jardin seront implantés dans les emprises constructibles figurant au plan de composition, en retrait d'un mètre minimum des limites internes de l'opération.

Implantation des constructions par rapport aux fonds de lot :

L'implantation des constructions devra être conforme à l'organisation prévue au plan de composition (Pièce PA4).

Les règles étant les suivantes :

- Pour la limite Ouest des lots 1 à 7, la marge de recul sera d'au minimum 5m00
- Pour la limite Nord des lots 7 à 9, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de lot, sera au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout du toit, sans être inférieure à 4 mètres.
- Pour la limite Est des lots 9 à 17 : La marge de recul sera d'au minimum 5m00

Article 5 : Emprise au sol et répartition de la surface de plancher

- L'emprise au sol de constructions :

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les extensions et constructions annexes, ne pourra excéder 50% de la surface du lot. Cette mesure s'applique au lot.

- Tableau de répartition de la surface de plancher :

Tableau de répartition des surfaces de plancher	
Numéro de lot	Surface de plancher maximale (m ²)
1	250
2	250
3	250
4	250
5	250
6	250
7	250
8	250
9	250
10	250
11	250
12	250
13	250
14	250
15	250
16	250
17	250
Surface de plancher totale	4 250

Article 6 : Hauteur des constructions

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale à l'égout du toit des constructions sera de 7 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale à l'acrotère sera de 6 mètres par rapport au terrain naturel.

Par ailleurs, les volumes secondaires seront placés en situation mineur par rapport au volume principal. A ce titre, la hauteur à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère du ou des volumes secondaires ne peut être supérieure à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère du volume principal. Il en va de même pour la hauteur au faîtage.

Hauteur des annexes :

La construction d'annexe, détachée de la construction principale est autorisée, dans ce cas, leur hauteur ne dépassera pas 3m50.

Pour les annexes, autres que les garages isolés, la hauteur maximale sera de 2m50.

Article 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect des constructions :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, les constructions voisines et la topographie du terrain naturel.

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Façades et Matériaux :

Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, ainsi que l'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit (Carreaux de plâtre, briques creuses, ...)

Les couleurs de matériaux de parement (pierre, bardage en bois, enduit) et des peintures extérieures devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Toutes les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie de matériaux et de couleur.

Les extensions des constructions principales devront s'harmoniser avec l'architecture d'ensemble et répondre à l'utilisation des matériaux susvisés.

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale, soit en utilisant les mêmes matériaux, soit en bois naturel lasuré ou vernis et recouvert d'ardoises.

Sont proscrites l'utilisation de tôle ondulée, ou composées de tout autre type de matériau en prenant l'apparence, ainsi que l'utilisation de plaques en fibro-ciment.

Couvertures, toitures :

Les toitures à pente, sauf vérandas, devront être de couleur sombre.

Des dispositifs de production d'énergie solaire peuvent être intégrés ou apposés sur les toitures existantes.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Clôtures :

Dispositions générales :

La hauteur des clôtures se mesure par rapport à l'altitude du terrain naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits tels que les parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les clôtures.

Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies de conifères et les haies de lauriers palme sont interdites.

Les clôtures ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. De ce fait, dans le cas de clôture face à la pente, obligation de réaliser des passages d'eau.

Clôtures à édifier le long de la voie nouvelle et des emprises communes :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où une clôture est réalisée, elle sera à claire-voie (pas de clôture opaque) en treillis ou en bois rigide ou en PVC d'une hauteur maximale d'1m20. Ce dispositif sera doublé d'une haie arbustive implantée en retrait de 50 cm de la limite de propriété.

Clôtures à édifier le long des limites séparatives :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'une clôture est mise en œuvre, elle devra correspondre aux dispositifs ci-dessous :

- Soit d'une haie seule d'une hauteur maximale de 1m60. Cette haie sera constituée d'essences locales variées.
- Soit d'un grillage ou ganivelle, doublé d'une haie d'accompagnement, le tout ne dépassant pas une hauteur maximale de 1m60.

Article 8 : Accès aux lots et aires de stationnement

Les emprises des places de stationnement figurant sur le plan de composition sont obligatoires.

Elles devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables. A ce titre, l'ensemble des places de stationnement, hors place PMR, devra impérativement être traité en revêtement perméable ou semi-perméable.

Pour chaque lot, il est exigé un minimum de deux places par logement. Ces places (5m00 de profondeur et 6m00 de largeur) seront non closes.

Le ou les garages ou aires de stationnements couvertes ne sont pas inclus dans ce décompte.

Article 9 : Espaces libres et plantations

Le projet devra développer une composition paysagère et conserver les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

A ce titre, les plantations réalisées par le maître d'ouvrage devront être entretenues et conservées par les futurs acquéreurs.

Chaque acquéreur devra, dans l'emprise de son lot, réaliser des espaces verts, dont la superficie minimale sera de 30% de ce celle du lot.

Il est également imposé la plantation d'un arbre à petit développement par tranche de 100 m² (non consommée) d'espaces verts.

L'utilisation de bâches plastiques pour les aménagements paysagers est interdite. On privilégiera le paillage ou la mise en œuvre de bâches biodégradable telle que les géonattes de coco ou de chanvre

Liste de végétaux préconisés pour les haies :

Arbustes persistants

Abelia grandiflora
Buxus sempervirens
Cotoneaster franchetti
Cotoneaster lacteur
Eleagnus x ebbingei
Eleagnus pungens maculata
Euonymus japonicus
Ilex aquifolium
Laurus Nobilis
Ligustrum vulgare
Photinia x fraserie red robin
Prunus laurocerasus
Prunus lusitanica
Viburnum tinus

Arbustes caducs

Acer negundo flamingo
Berberis thunbergii
Cornus alba
Cornus mas
Cornus sanguinea
Coryllus avellana
Euonymus europaeus
Lonicera tatarica
Potentilla fruticosa
Prunus cerasifera
Salix caprea
Spiraea thenbergii
Viburnum opulus

Section III – Réseaux

Article 10 : Modalités de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Dans l'optique de réduire le ruissellement urbain, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation des sols. A ce titre, dans l'emprise des lots, les places de stationnement (hors place PMR) devront être traitées en matériaux perméables ou semi-perméables.

Par ailleurs, chaque acquéreur aura à charge de mettre en œuvre, dans l'emprise de son lot, un ouvrage de tamponnement d'un volume utile minimum de 2.5 m³. Pour l'ensemble de l'opération, le volume d'eau tamponné à la parcelle représente alors 42.5 m³

Il est préconisé de mettre en œuvre un puits d'infiltration dont le trop-plein sera évacué, par l'intermédiaire de la boîte de branchement, dans le réseau d'eaux pluviales de l'opération.

Ci-dessous, le schéma de principe du puits d'infiltration :

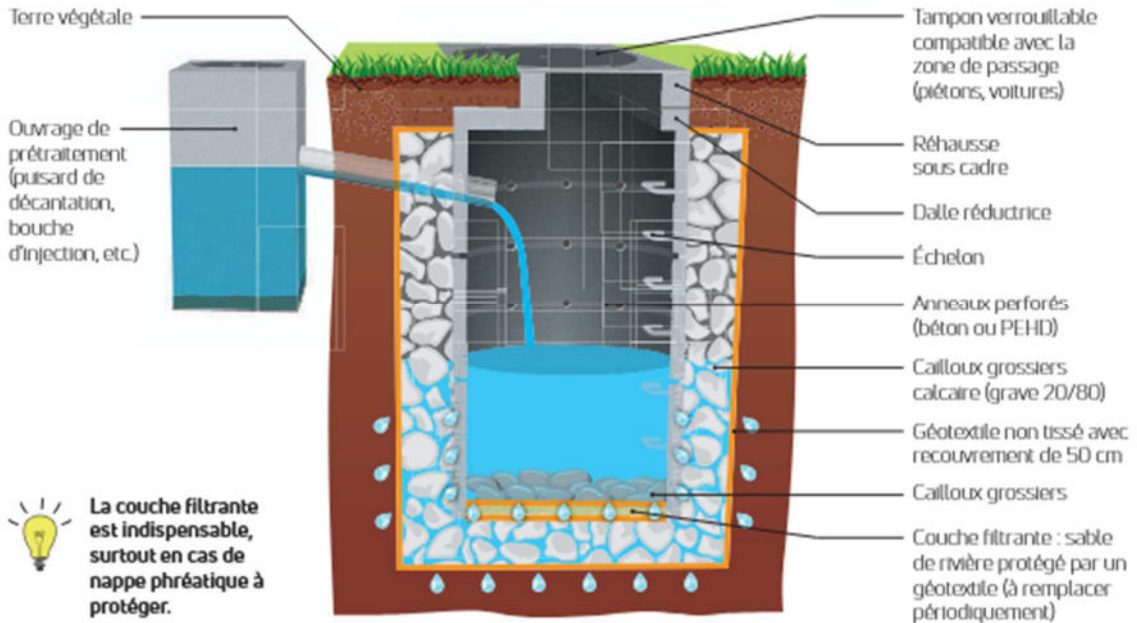
ADOPTA

La gestion durable des eaux pluviales

La boîte à outils
des techniques
alternatives

n° 8

LE Puits D'INFILTRATION



CHOIX DES MATÉRIAUX

- ▶ En grande surface de bricolage et outillage : tuyaux PVC, matériaux filtrants (sable), puisard béton, tampon en fonte ou en béton.
- ▶ Chez un fabricant ou négociant : matériaux de construction, géotextile et anneaux perforés (béton ou PEHD).

FOURCHETTE DE PRIX INDICATIFS (€ HT VALEUR 2019)

Fourniture seule : 600 € à 900 €
Fourniture et pose : 1300 € à 1800 €

INFOS Pratiques

► IMPLANTATION - MISE EN ŒUVRE

- Sécuriser l'accès au puits en utilisant un regard de visite doté d'une fonte lourde verrouillable.
- Installer le puits dans la partie basse du terrain et à une distance du bâtiment au moins égale à la profondeur du puits (mais pas en bas d'une rampe d'accès au sous-sol par exemple).
- Éviter la proximité d'arbres importants (les racines pourraient endommager le puits).
- Installer un ouvrage de prétraitement (puisard de décantation, bouche d'injection, etc...) avant le puits pour retenir les déchets, les boues, les flottants. Prévoir un raccordement siphonide (coude plongeant en PVC) dans le cas d'un puisard.
- Mettre en place une couche de sable (10-20 cm minimum) enveloppée par un géotextile pour filtrer les eaux avant infiltration.
- Mettre un lit de cailloux au-dessus de la couche de sable pour éviter les affouillements provoqués par la chute de l'eau.
- Comblé par des cailloux grossiers (supérieurs à 20/80) le vide entre les anneaux de béton et le géotextile pour améliorer l'infiltration de l'eau et accroître la capacité de stockage.
- Réaliser le puits en fin de travaux pour éviter son colmatage dans le cas de constructions neuves.
- Se rapprocher d'un professionnel afin de connaître les règles de sécurité à appliquer.

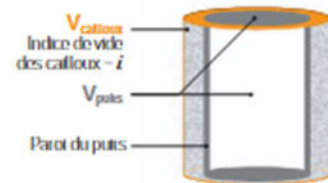
► BASES DE DIMENSIONNEMENT

- Il est nécessaire de connaître les éléments suivants afin d'établir le dimensionnement de l'ouvrage :

- SURFACE IMPERMEABILISÉE reprise par le puits
- PERMEABILITÉ DES SOLS

- Le volume utile de l'installation résulte de la somme du volume compris à l'intérieur des anneaux V_{puits} et du volume stockable à l'extérieur des anneaux dans les cailloux grossiers V_{cailloux} avec prise en compte de l'indice de vide i .

$$\rightarrow V_{\text{utile}} = V_{\text{puits}} + (i \times V_{\text{cailloux}})$$



SCHEMA DE DIMENSIONNEMENT

CONSEILS D'ENTRETIEN

- Le puits doit rester facilement accessible pour son contrôle périodique et son entretien régulier.
- Le nettoyage du puits doit être fait deux fois par an (au moins une fois après la chute des feuilles).
- La couche filtrante doit être renouvelée dès qu'il reste de l'eau dans le puisard 48 heures après une pluie.

IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

- Contribution à la recharge des nappes phréatiques.
- ...



RAPPEL : LE Puits D'INFILTRATION NE REPREND QUE LES EAUX DE PLUIE