

PERMIS D'AMENAGER



16 Le Placis - 22130 CREHEN
Tél 02 96 82 63 14
www.terresetprojets.com



Commune de Matignon
LA VALLEE D'EMERAUDE

P.A. 10 Règlement

Date : 2022-09-02

Ech. :

Modifications :

Date :

Objet page 2 (complément surligné) - Article 4 page 3 - Article 5 - TITRE page 4

14-12-2022



10 bis avenue Henri Fréville - 35200 RENNES
Tél 02 30 21 34 54
contact@origami-urbapaysage.fr



29 la Gesvais
22490 - PLOUER SUR RANCE
Tél 06 70 13 19 56
contact.plce@gmail.com



CPEnvironnement 35

37 Le Haut Rochereuil
35137 - BEDEE
Tél 07 82 52 75 08
contact@copenvironnement35.fr

SOMMAIRE

- Généralités	pages 2
- Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions	page 3
- Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	page 3
- Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies	page 3
- Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	page 4
- Article 6 : Hauteur maximale des constructions	page 5
- Article 7 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	page 6
- Article 8 : Emprise au sol	page 10
- Article 9 : Espaces libres et plantations	page 10
- Article 10 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement	page 13
- Article 11 - Voirie et accès	page 13
- Article 12 : Réseaux	page 14
- Annexe 1 : Tableau des surfaces des parcelles et des surfaces de plancher autorisées	page 15
- Annexe 2 : Raccordements et infiltration des eaux pluviales – principes	page 16
- Annexe 3 : Abris voitures – principe de réalisation imposé	page 17

GENERALITES

OBJET

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé « La Vallée d'Emeraude » en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la ville de MATIGNON (PLUi/PLH dont OAP, zonage 1AUh1...).

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou location.

RAPPEL : « Conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet »

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le lotissement « La Vallée d'Emeraude » couvre une superficie de 28 363 m² situés en zone 1AUh1 au PLUi.

43 lots composent ce lotissement :

- 41 lots libres destinés à accueillir des logements individuels. La réunion de deux lots est interdite
- 2 lots (les lots A et B) destinés à l'accueil de logements locatifs sociaux en maisons individuelles (9 au total).

Il sera constitué en outre d'espaces communs, à savoir :

- Des espaces verts et des noues ou fossés d'écoulement des eaux pluviales
- Un bassin de régulation des eaux pluviales aménagé en espace vert (bassin à sec)
- Des cheminements piétons.
- Des voiries.
- Des stationnements visiteurs.
- Un emplacement pour assurer la réalisation du transformateur.

Avertissement : Le présent règlement précise les dispositions du PLUi en vigueur au moment de sa rédaction.

En cas de modifications postérieures des règles du PLUi, ces règles s'imposeront au présent règlement et aux pétitionnaires.

Concernant les deux îlots A et B destinés au locatif social :

- Le présent règlement s'applique intégralement
- Les éléments du plan de composition ayant valeur réglementaire sont les suivants :
 - . emprise constructible principale
 - . bande d'accroche

Toutes les autres propositions figurant au plan sont indicatives : découpage parcellaire, localisation et traitement des accès et stationnements, positionnement des haies, clôtures et plantations.

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

cf PLUi

Rappel non exhaustif du PLUi : en zone 1AUh1, en dehors des périmètres de centralité, les nouvelles constructions à sous-destination d'activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et de commerce de détail ne sont pas admises.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Le projet s'inscrit dans une OAP fixant à 145 logements minimum le nombre global de logements à créer. La déclinaison programmatique du projet d'ensemble est précisée dans la note de présentation du permis d'aménager.

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Le plan de composition précise pour chaque parcelle les dispositions d'implantation imposées.

Maisons : principaux cas de figure d'implantations sur la parcelle :

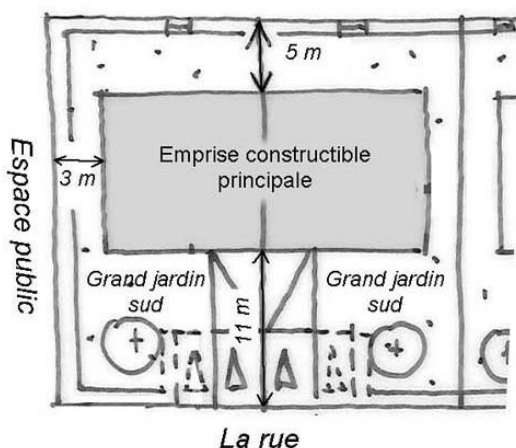
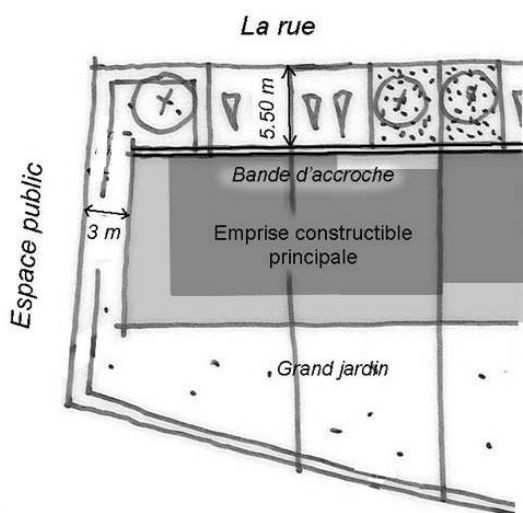
Maison proche de la rue

Implantation avec bande d'accroche :

- Tout ou partie du bâti est situé sur la bande d'accroche

Maison en recul de la rue

Implantation libre dans l'emprise constructible principale



Annexes hors garages et carports

La règle d'implantation est la suivante :

- Dans le prolongement ou en retrait de la construction principale (règle PLUi zonage 1AUh1 page 110)

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (périphériques et entre lots)

Maisons :

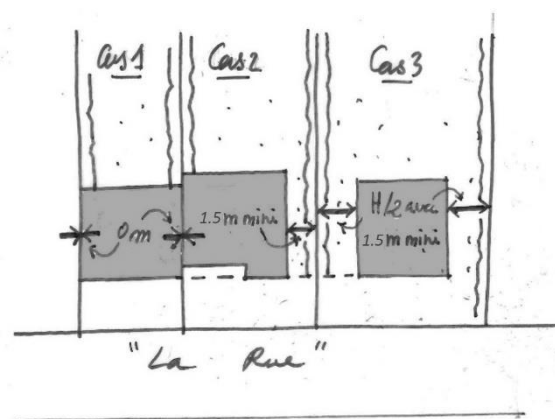
Le plan de composition précise pour chaque parcelle les dispositions d'implantation imposées.

De plus, les règles du PLUi s'appliquent, à savoir :

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives latérales ;
- sur une limite séparative latérale. Dans ce cas le retrait par rapport à l'autre limite latérale ne doit pas être inférieur à 1.5 mètre.
- avec un retrait par rapport aux limites latérales, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit et/ou à l'acrotère ($L = H/2$), sans qu'il soit inférieur à 1.5 mètre

Résumé des règles d'implantation en limites latérales :

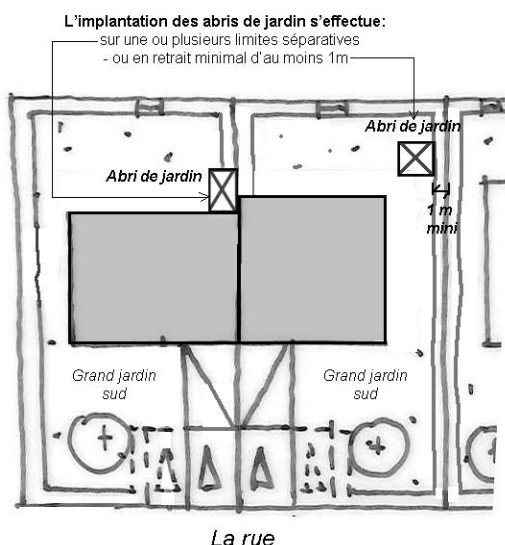


Annexes (hors garages) :

les règles du PLUi s'appliquent, à savoir :

Les nouvelles constructions d'annexes, hors garages, doivent s'implanter :

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



Article 6 : Hauteur maximale des constructions

Maisons : R+1+comble maximum se déclinant comme suit :

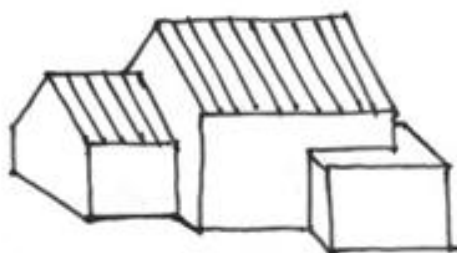
- 6 m à l'égout
- 7 m à l'acrotère
- 10 m de hauteur maximale

Annexes : 3.50 m maximum

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

Volumétrie générale des maisons

Chaque projet comportera un volume principal dominant, complété si nécessaire par un ou plusieurs volumes secondaires.

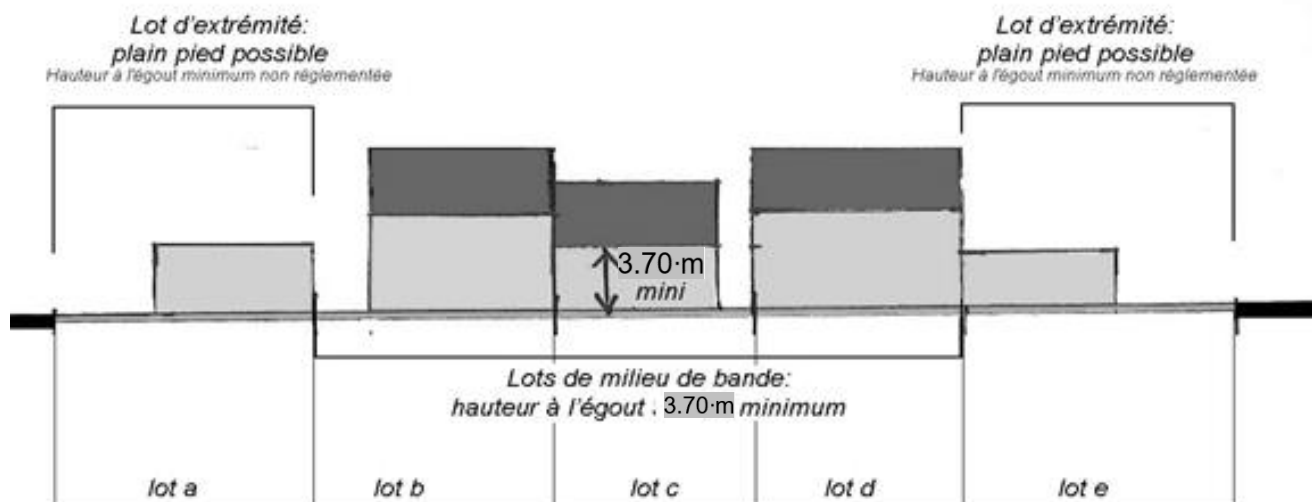


affirmer un volume principal de forme simple

Les volumes principaux des maisons situées en milieu de bande ont une volumétrie minimum imposée afin d'éviter les trop grandes ruptures d'échelle avec les maisons R+1 ou R+1+C exploitant les hauteurs maximums autorisées :

- R + comble avec une hauteur à l'égout minimum de 3.70 m
- ou
- R+1

Les maisons d'extrémité pourront être de plain-pied.



Toitures :

Volumétries :

les règles du PLUi s'appliquent, à savoir :

Les pentes des toitures du volume principal seront comprises entre 30° et 55°.

Les toitures terrasses et toits plats sont admis sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

Les couvertures des constructions d'habitation devront être exécutées en ardoises naturelles ou dans un matériau de teinte et d'apparence similaire sauf pour les toitures terrasses ou toits plats. Les terrasses ou toits plats pourront admettre des matériaux d'aspect zinc. Sont interdites dans l'ensemble des zones les toitures d'aspect tôle.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les toitures monopentes seront interdites

Ouvrants, panneaux solaires, dispositifs de ventilation et d'évacuation des fumées

Les châssis de toit type VELUX et les panneaux solaires sur toitures sont encastrés et font partie intégrante de la composition architecturale globale du bâtiment.

Les conduits d'évacuation des fumées sont dotés de grilles anti intrusion évitant aux oiseaux de tomber dedans.

Façades :

Principe fondateur : simplicité et unité de traitements seront recherchés.

Rappel des principes du PLUi :

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Les règles générales citées ci-dessous peuvent admettre des exceptions au regard des caractéristiques du bâti traditionnel.

P.V.C est interdit en bardages de façades

Teintes et couleurs

Rappel des principes du PLUi :

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes de la pierre et des sables locaux. Les façades de teinte blanche pure sont interdites.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

L'emploi de couleurs existantes dans les matériaux traditionnellement utilisés à Maignon sera recherché.

Noir pur interdit (équivalent RAL 9005)

Clôtures – transitions avec les espaces publics

La cohérence des lisières avec l'espace public est déterminante pour la qualité générale de l'ambiance du « quartier jardin ». Espaces ouverts et clôtures dont le caractère végétal est imposé ici sont constitutifs de cette image.

Chacun par les aménagements qu'il réalise participe ainsi à la valeur collective (et financière) de son bien et de celui de ses voisins.

Espaces non clos :

Les espaces de stationnement extérieurs et certains jardinets de petite dimension sur espaces avant repérés au plan de composition ne seront pas clos.

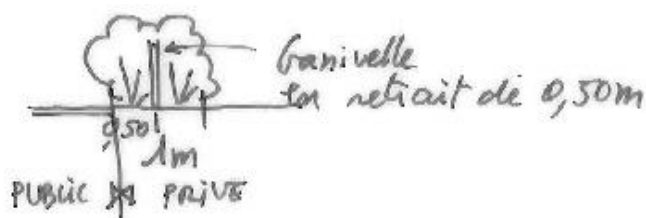
Clôtures :

D'une façon générale le végétal compose les limites de parcelles et constitue ainsi un cadre de vie collectif très qualitatif valorisant pour le quartier et pour chaque propriété.

Les clôtures sont ainsi uniquement composées par des haies et/ou végétaux grimpants associés à des clôtures en matériaux naturels type ganivelles hauteur maximale de 1.50 m.

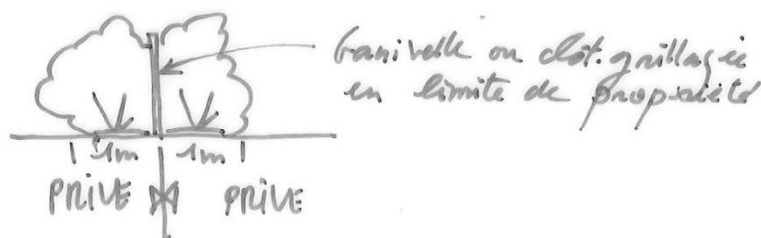


Dispositions en limites de voies et chemins : la clôture type ganivelle est au milieu de la haie, et à distance de la structure de chaussée (0.50 m).



Clôtures – limites séparatives entre lots et en limite d'espaces verts

La clôture type ganivelle ou grillagée est en limite de propriété.



Les paires-voies bois et végétalisés sont autorisés :

- en continuité du bâti et dans la limite d'un linéaire de 7 m maximum compté à partir de la façade contre laquelle il s'appuie.
- Pour les lots 12, 17, 24 et 29 en lisière sud des lots et sur un linéaire de 10 m maximum

Hauteur réglementée par le PLUi à 1.80 m maximum

Leurs règles d'implantation sont les mêmes que pour les clôtures type ganivelles ou grillagées.



Sont interdits par voie de conséquence tout autre clôture et dispositif d'accompagnement, notamment :

- Les soutènements de type plaque béton. Les dénivelées sont gérées par talutage dans l'épaisseur de la haie.
- L'utilisation de matériaux synthétiques ou composites en raison des pollutions qu'ils imposent à l'environnement et des coûts inhérents à l'ensemble de leur cycle de vie (difficultés de recyclage, stockages contrôlés, etc...).

Toutes les dispositions concernant les clôtures et les haies doivent figurer au plan masse du permis de construire.

Article 8 : Emprise au sol

En zone 1AUh1 : 50% de l'unité foncière (règle du PLUi).

Article 9 : Espaces libres et plantations

En zone 1AUh1 les espaces verts doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle (règle PLUi).

D'une manière générale les végétaux choisis seront adaptés au climat et au sol en place. Une végétation adaptée est naturellement résistante aux parasites et maladies cryptogamiques.

La plantation de Cyprès, lauriers palmes et Thuyas en haie est interdite (règle PLUi).

L'introduction de plantes invasives avérées est formellement interdite (voir site : <http://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes/listes-des-plantes-invasives>).

L'article L.411-3 du code de l'environnement prévoit l'interdiction de « l'introduction dans le milieu naturel volontaire, par négligence ou par imprudence : ...//... de tout spécimen d'une espèce végétale à la fois non indigène au territoire d'introduction et non cultivée, dont la liste est fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de la protection de la nature et, ...//... du ministre chargé de l'agriculture ».

L'utilisation des bambous sera conditionnée :

- Au choix d'espèces et/ou variétés peu traçantes (préciser les noms au permis de construire).
- A une mise en œuvre permettant le contrôle de leur développement : plantation sur butte hauteur minimum 40 cm – mise en place d'une barrière anti rhizome.

9-1- L'image végétale

Les aménagements devront s'intégrer dans l'environnement naturel de la commune. Aussi, les essences locales, les arbres fruitiers et arbustes à petits fruits seront privilégiés, de même que les vivaces ou les annuelles spontanées et mellifères qui participent à la biodiversité.

Arbres et arbrisseaux

Sont imposés sur chaque parcelle de lot libre :

- la plantation d'un arbrisseau d'ornement sur espace avant (principe de localisation au plan de composition)
- la plantation d'un arbre fruitier dans le « grand jardin » (suivant définition graphique précisée sur les schémas page 3 du présent règlement) : pommiers, poirier, prunier, cerisier... ou de son équivalent en variété ornementale

Ils doivent impérativement figurer au plan masse du projet

Conseil : Lors de la plantation des arbres, bien prendre en compte leur développement à terme : emprise du houppier par rapport à la façade, l'ombre portée du feuillage... y compris sur les parcelles riveraines.

9-2- Les engazonnements

Une couverture herbacée de type prairie naturelle participe à la biodiversité (flore et faune), permet de limiter les tontes, et d'éviter l'arrosage et l'utilisation de désherbants chimiques.

L'utilisation de gazon synthétique est strictement interdite

9-3- Les déchets verts = ressource verte

Les produits de tonte et de taille du jardin, de même que les déchets ménagers organiques sont des ressources précieuses pour le jardinier, à condition d'être utilisés correctement.

Paillage : Les produits de tonte, feuilles, brindilles sont très utiles en paillage des massifs, haies, et pour protéger le sol du potager pendant l'hiver. **La tonte ne se composte pas.**

Compostage : poste de compostage vivement conseillé.



9-4- Cuve de récupération des eaux pluviales

Il est obligatoire de prévoir une cuve pour la récupération des eaux pluviales pour tous les lots libres. **A positionner sur le plan de masse au niveau du permis de construire.**

Dans le cas d'une cuve aérienne cette dernière devra faire l'objet d'une intégration paysagère ou architecturale (végétalisation, panneaux de bois en harmonie avec les clôtures, mur en continuité de la maison, cuve en bois/membrane, treille végétalisée, etc...)



9-6- Le traitement des espaces extérieurs

Les aménagements sur la parcelle devront préserver au maximum la perméabilité des sols :

Espaces de stationnement aérien, allées d'accès et terrasses en revêtements assurant une infiltration des eaux pluviales : pavés ou dalles à joints gazon, espaces gravillonnés, platelages bois sur lambourdes pour les terrasses, etc...



L'emploi d'enrobé non poreux est interdit sur l'ensemble des espaces minéraux de la parcelle, excepté sur les aires de stationnement.

Les terrasses et cheminements :

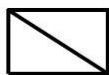
On privilégiera la réalisation de terrasses bois sur lambourdes ou la pose de dalles ou pavés à joints secs ou joints gravier, etc... sur structures pierre perméables.

Article 10 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le PLUi impose 2 places de stationnement par logement pour toute parcelle supérieure à 200 m².

Logements locatifs : 1 place par logement

En outre, le plan de composition précise en fonction de chaque lot, les organisations et modalités de stationnement :



Emprise constructible H maxi 3.50m: abri voiture, garage, locaux annexes



Stationnement possible dans l'emprise constructible principale: aérien, abri voiture, garage



Stationnement non clos imposé - Abri voiture possible sur la place située en mitoyenneté (selon modèle en annexe du règlement)



Stationnement non clos complémentaire possible (3ème place)

Cas particulier pour les lots 34 à 37 ou le stationnement est détaché et non clos. Il pourra être aérien (non couvert) ou couvert par un carport



Stationnements déportés non clos (abri voiture possible)

De façon générale il est conseillé aux acquéreurs :

- De réfléchir à leurs besoins d'usages réels. En effet le garage est souvent le local par défaut qui sert à tout autre chose qu'au stationnement : atelier, débarras, cellier, etc...
- De substituer le « garage par défaut » par des locaux bien pensés, éclairés autant que de besoin, et répondant aux réels besoins d'usages.
- De privilégier le carport avec accès direct et simple permettant un abri efficace des intempéries.

Le cas échéant les carports seront réalisés selon les préconisations jointes en annexe 3 du présent règlement.

Article 11 - Voirie et accès

Accès :

Un seul accès autorisé par parcelle comme précisé au plan de composition.

Voirie :

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

Les voies sont conçues pour permettre de garantir la sécurité de la desserte du site, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article 12 : Réseaux

L'ensemble des dispositifs sont précisés au programme des travaux.

Eaux usées/eaux pluviales

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements séparés précisés pour chaque lot.

Toute construction ou installation doit se raccorder aux réseaux d'eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, noue ou égouts pluviaux est interdite.

Pour les eaux pluviales les branchements seront réalisés en boîtes de branchement raccordées au réseau public (canalisation ou fossé selon les cas).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fond supérieur vers le fond inférieur conformément au code civil.

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

Les aménagements devront être adaptés à la configuration des terrains et des projets :

A titre d'exemple :

- Puisard avant raccordement au réseau
- Tranchée drainante en lieu et place de canalisation pour le raccordement des eaux pluviales au réseau collectif souterrain ou aérien
- Evacuation en noue enherbée le long de la haie de clôture
- Structure infiltrante pour la réalisation des stationnements non couverts (aériens)

Voir illustrations jointes en annexe 2 du présent document

Autres réseaux

Tous les câbles et distribution de réseaux seront enterrés.

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 1 : TABLEAU DES SURFACES DES PARCELLES ET DES SURFACES DE PLANCHER AUTORISEES

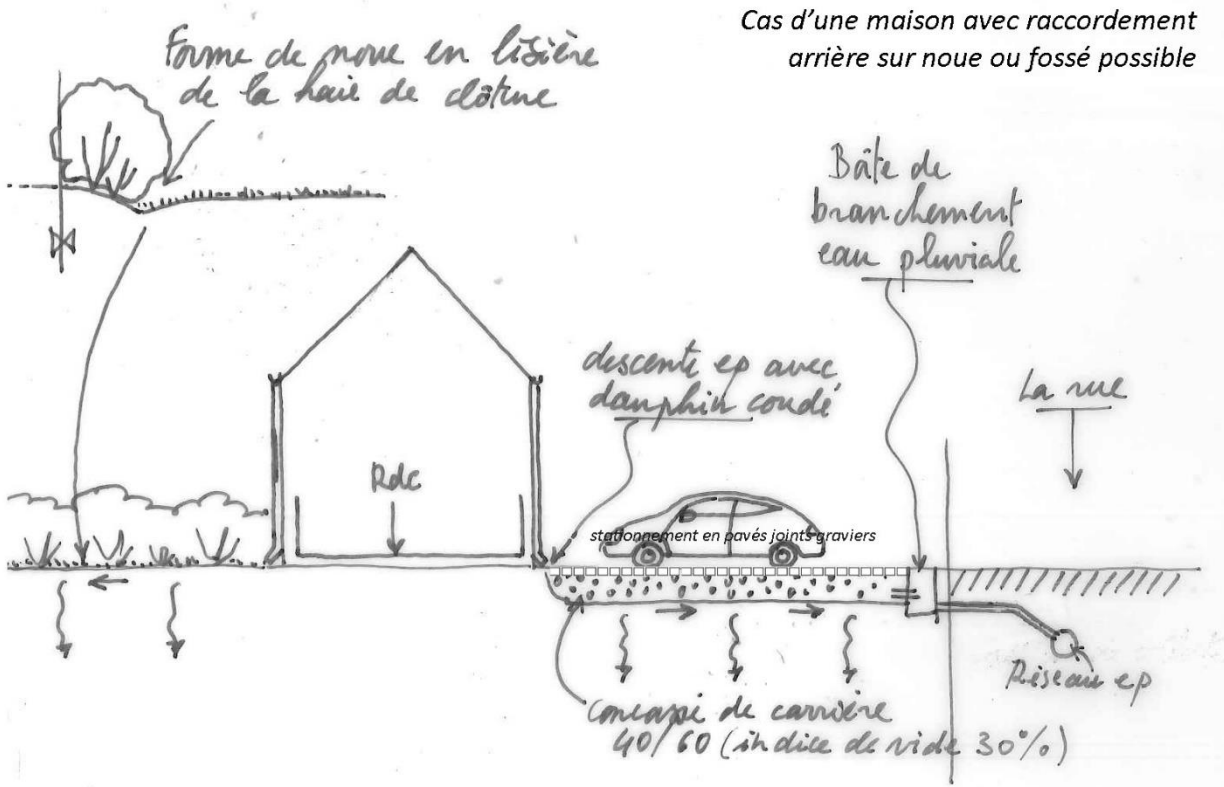
LOTS LIBRES	SURFACE APPROXIMATIVE DE PARCELLE (m2)	surface des PKs déportés	Surface des lots compris stationnements déportés	SDP AUTORISEE
1	463		463	250
2	320		320	200
3	320		320	200
4	476		476	250
5	375		375	200
6	266		266	200
7	263		263	200
8	362		362	200
9	388		388	200
10	378		378	200
11	450		450	250
12	542		542	250
13	406		406	250
14	375		375	200
15	375		375	200
16	375		375	200
17	414		414	250
18	413		413	250
19	306		306	200
20	323		323	200
21	460		460	250
22	374		374	200
23	357		357	200
24	400		400	250
25	445		445	250
26	336		336	200
27	344		344	200
28	352		352	200
29	460		460	250
30	501		501	250
31	336		336	200
32	299		299	200
33	446		446	250
34	344	33	377	200
35	291	33	324	200
36	291	33	324	200
37	350	33	383	200
38	389		389	200
39	333		333	200
40	364		364	200
41	475		475	250
TOTAL CESSIBLE LIBRE	15537	132	15669	8900

ILOTS LOCATIF SOCIAL	SURFACE APPROXIMATIVE DE PARCELLE (m2)			SDP AUTORISEE
A	1161			500
B	1051			400
TOTAL CESSIBLE LOCATIF SOCIAL	2212			900

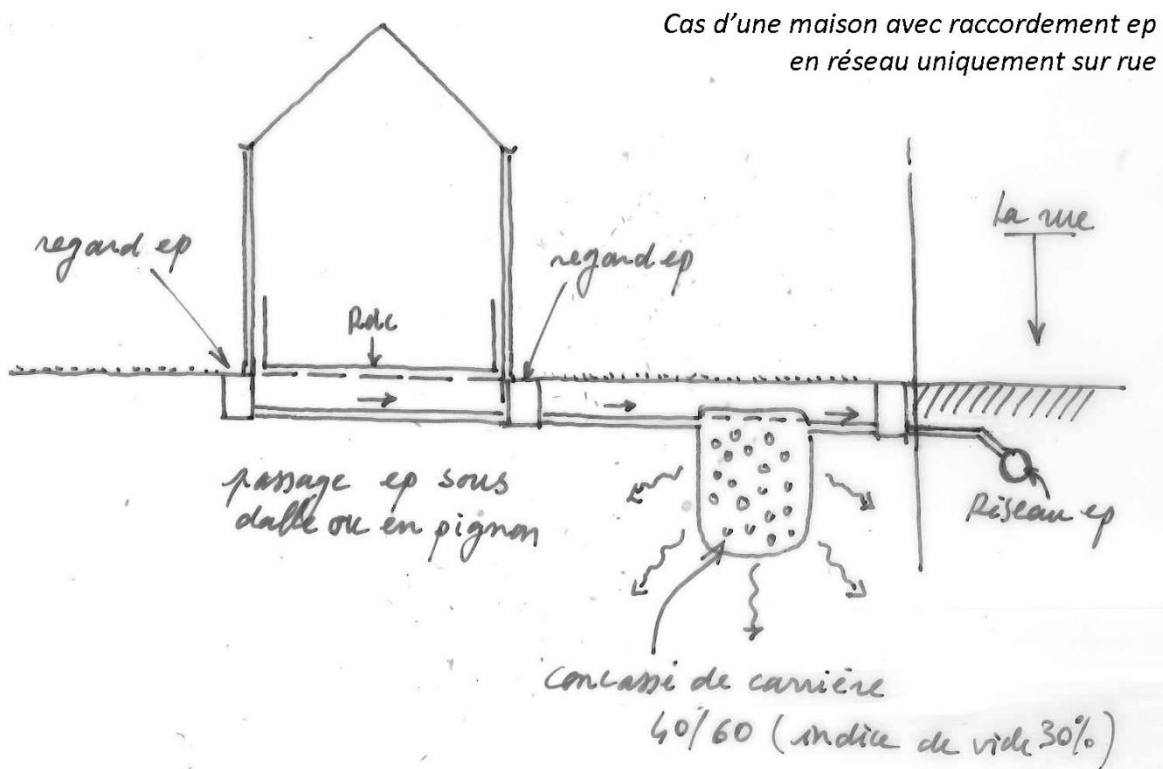
TOTAL CESSIBLE 17881
 SURFACE PA 28363
Pourcentage cessible 63%

ANNEXE 2 : RACCORDEMENTS ET INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES – PRINCIPES INDICATIFS

Evacuation ep en tranchée drainante, ou en structure de l'espace de stationnement privatif



Evacuation ep transitant par un puisard (puits d'infiltration)



ANNEXE 3 : ABRIS VOITURES – PRINCIPE DE REALISATION IMPOSE

Toit monopente pente 10% vers la parcelle - dimension en plan maximum : 5.50m x 3.50m

Si gouttière : raccordement dauphin coudé sur caniveau s'évacuant vers la rue

Structure abri : 4 poteaux section 140*140

Poteaux côté rue en retrait de 1.00 m de l'aplomb de la toiture

Remplissage bois avec 30% de vides –possible sur deux côtés : fond d'abri + limite latérale avec lot riverain

Matériaux :

- Toiture : bac acier couleur gris ardoise (RAL 7015) onde 18-76
- Structure et remplissages parois : lames de bois non jointives, indice de vide 30 % - distance au sol conseillée : 20cm pour assurer la pérennité du bois

