

MAITRISE D'OUVRAGE

SARL SIREL
Le Placis
22130 CREHEN

GEOMETRE-EXPERT



HAMEL ASSOCIES
Jean-Jacques HAMEL
Géomètre-Expert DPLG
28, rue Saint-Georges
35690 ACIGNE
Tél. : 02 99 62 52 10
Fax : 02 99 62 21 67
acigne@hamel-associes.com

URBANISME ET MAITRISE D'ŒUVRE

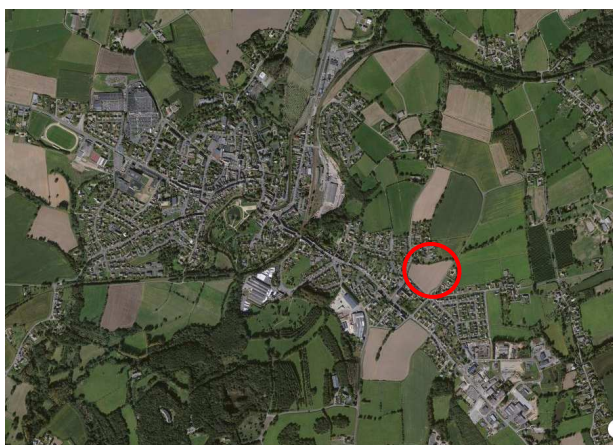


AMÉNAGEMENTS
URBAINS ET VRD
ÉTUDES ET CONSEILS

INFRACONCEPT
Bureau d'Etudes V.R.D.
4, rue Carrick-on-Shannon
35510 CESSON SEVIGNE
Tél. : 02 99 83 41 76
contact@infraconcept35.fr

COMMUNE DE PLANCOET

Lotissement « Les Jardins de Nazareth »



Octobre 2017

Dossier : 2017 31

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement « Les Jardins de Nazareth » réalisé sur la commune de PLANCOET (22).

Comprenant :

- ⇒ 37 lots libres + 2 lots à vocation sociale destinés à recevoir 10 logements
- ⇒ des espaces publics

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 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 2.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES LOTS AUTORISÉS

Seuls sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation familiale et leur annexe. L'utilisation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale ou d'un métier à domicile, dans la mesure où il n'engendre aucune nuisance pour le voisinage, est autorisée.
- 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 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès :

Seuls les accès aux lots libres de construction sont imposés comme indiqués sur le plan de composition ; ils sont matérialisés sous forme d'aires de stationnement pour 2 véhicules.

Quant aux accès aux futurs logements des lots 34 et 35 (réservés aux logements sociaux), ils seront clairement définis selon l'aménagement interne validé.

3.2. - Desserte en voirie :

Les lots sont desservis par des voies de desserte figurant au plan de composition.

Ces nouvelles voies seront créées à partir de la rue de l'Evinais et du Chemin du Couvent.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

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

4.2 - 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 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 à la parcelle :

Chaque acquéreur devra limiter le ruissellement des eaux pluviales sur son terrain, limiter l'imperméabilisation du sol (surface maximale d'imperméabilisation autorisée par lot indiquée dans tableau en annexe de ce présent règlement) ; il est conseillé de mettre en place un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration, recyclage des EP, ou faire appel à des techniques alternatives.

Que ce soit sous la forme d'un drainage, la mise en place d'une cuve de rétention des eaux de pluie, d'un ouvrage tampon avant évacuation des eaux pluviales, il s'agira de prévoir, en aval, le raccordement sur le regard de branchement qui sera positionné à l'intérieur du lot.

Différents types de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont possibles : les puits d'infiltration (transit des eaux pluviales vers un horizon perméable du sol pour assurer leur infiltration, après stockage et prétraitement éventuels) ; les jardins de pluie (légère dépression et végétalisée par des plantes palustres, voire parfois aquatiques, les eaux pluviales sont restituées par infiltration ou rejet vers le réseau de collecte enterré) ; la récupération et utilisation des eaux de pluie par cuve (stockées, elles peuvent constituer une ressource alternative pour des usages ne requérant pas une eau potable, comme par exemple l'arrosage). Afin de maîtriser le débit en sortie, une adaptation de conception est nécessaire avec, par exemple, des cuves compartimentées ou une gestion du trop-plein de la cuve par infiltration.

Pour chacun des lots, il est établi une surface maximale d'imperméabilisation autorisée (à voir dans le tableau récapitulatif en annexe 1 de ce présent règlement).

4.3 - Réseaux divers : Électricité – Télécommunication - Gaz

4.3.1 Électricité

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

4.3.2. Télécommunication : Téléphone et fibre optique

Les constructions seront raccordées en souterrain au branchement en attente sur chaque lot.

4.3.3. Gaz

Les constructions seront raccordées en souterrain au branchement en attente sur chaque lot.

4.4 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

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

Les contenants de collecte des déchets (bacs individuels et sacs de collecte sélective) doivent être sortis et rassemblés (toutes les 2 ou 3 maisons) la veille au soir du jour de collecte et ne doivent en aucun cas demeurer sur la voie publique après la collecte (sous peine de verbalisation).

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les lots

Les surfaces et formes des terrains sont indiquées au plan de composition.

Les surfaces indiquées sont susceptibles d'être réajustées après bornage à réaliser par le géomètre de l'opération.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 – Par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile**

Pour chaque lot, la construction principale devra s'inscrire dans la zone constructible représentée au plan de composition.

Le volume bâti des lots devra présenter sa façade majoritairement parallèle à la limite sur voie en privilégiant une homogénéité le long d'un même axe et, dans la mesure du possible, une implantation des constructions de préférence en partie Nord des terrains de façon à privilégier un maximum de dégagement Sud et d'apport solaire.

6.2 – Par rapport aux autres emprises publiques (cheminements piétons, espaces verts...)

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2m par rapport à l'alignement.

Les annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m à compter de celui-ci.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments d'habitation seront obligatoirement édifiés à l'intérieur des secteurs des zones constructibles définies au plan de composition.

Les constructions seront implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites de lots,
- Soit à une distance minimale de 2 mètres des limites de lots.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes qui pourront s'implanter en dehors des zones constructibles, en limite séparative ou avec un recul minimum d'un mètre.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- 6.00m en façade, à l'égout du toit,
- 11.00m au faitage

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

La hauteur des annexes n'excédera pas 4.50m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 - Généralités :**

Les constructions devront 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. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

L'aspect extérieur des constructions devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

Les couleurs seront choisies dans la palette des tons dominants des constructions traditionnelles locales (bois, terre, pierre locale, ardoise..). Les façades des constructions, comme les toitures, peuvent être végétalisées.

Sont interdits les murs en ciment ou en matériaux de construction bruts.

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines, etc ...).

L'architecture typique extrarégionale (type mas provençal, chalet savoyard..) est proscrite.

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction ou dans le paysage proche et lointain.

11.2 – Aspect des constructions liées aux habitations et leurs annexes :

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

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.

Les dispositifs de protection solaire et de confort thermique (volets, brise-soleils, ..) devront être parfaitement intégrés à la construction.

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

Eoliennes :

L'installation d'éoliennes individuelles est interdite.

11.3 – Clôtures :

Les talus boisés existants et les haies bocagères de qualité (limite Nord de l'opération) constituent des clôtures qu'il convient de maintenir, entretenir et valoriser (pour les lots 1 à 9).

Les clôtures seront les plus simples et discrètes possibles et devront garantir une parfaite insertion dans le paysage proche et lointain.

Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le bon écoulement des eaux de ruissellement.

Elles privilégieront l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés, peu énergivores et d'origine locale, chaque fois que possible.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1.50m.

Leurs couleurs seront de teinte neutre et foncée. Le blanc et les couleurs claires sont interdits.

Les soubassements en béton ainsi que les plaques béton préfabriquées sont interdits.

Les haies végétales accompagnant ou non les clôtures, seront constituées par des essences locales variées de type bocagères. Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier-palmes sont

interdites. Pour préserver le caractère paysager du site, la constitution des haies devront respecter les dispositions indiquées en annexe 2 au présent règlement.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, le constructeur doit respecter les dispositions suivantes :

- pour les lots libres des constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher,
- pour les constructions disposant de bureaux et pour les professions libérales, une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher affectée à l'usage professionnel.
- Pour les lots 34 et 35 devant recevoir les logements locatifs sociaux (1 place par logement).

Concernant les habitations individuelles, 2 places de stationnement, hors garages, seront aménagées sur la propriété sur une aire privative non close de 6m x 5m (indiquée au plan de composition).

Le revêtement de ce dégagement sera de préférence traité de façon perméable ou au mieux l'acquéreur devra privilégier un traitement de qualité paysagère (dallage, pavage, enrobé coloré, gravillons et bande de roulement, sablage, support d'engazonnement modulaire, etc...).

L'emplacement ne sera pas clos par un portail en limite de propriété pour rester directement accessible depuis l'espace commun.

Il pourra par contre, être clos en limite intérieure sur la parcelle privative et éventuellement recouvert par un dispositif de car-port ou similaire.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

L'implantation des constructions devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existant présents en limite Nord de l'opération. Toute intervention sur cette haie protégée (au titre du 7° de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est subordonnée à déclaration préalable en mairie.

Les surfaces non bâties et non utilisées pour la circulation seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux ; elles devront être conservées en pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie et le support de végétaux diversifiés d'essences locales et en lien avec les continuités écologiques chaque fois que possible.

Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies seront traités en espaces verts de qualité.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions.

Les haies seront libres et variées, composées à base de végétaux d'essences diverses et locales. Quant aux haies mono spécifiques, composées uniquement de conifères ou de lauriers palmés, seront interdites.

L'aménagement paysager des parcelles devra être en harmonie avec l'identité végétale du secteur. La plantation d'arbres est autorisée pour les seuls arbres à développement moyen, type arbre fruitier ou feuillu local. Les plantations seront nécessairement composées d'essences locales, appropriées au site et au climat.

A voir le tableau récapitulatif en annexe 1 de ce présent règlement indiquant la surface d'espace vert minimum à respecter par lot (y compris toitures végétalisées et aires de stationnement non imperméabilisés).

ARTICLE 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

A voir le tableau récapitulatif des surfaces de maximales de plancher autorisées par lot dans l'annexe 1 au présent règlement.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau ainsi que de la production de déchets liées à leur édification, leur entretien, leur réhabilitation et leur démolition.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation d'énergie positive.

L'entretien des espaces verts et des jardins d'agrément devra se faire selon des méthodes naturelles et respectueuses de l'environnement, de la ressource en eau...

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en télécommunication prévue implique la possibilité aux acquéreurs de se raccorder sur le réseau de fibre optique (des fourreaux sont prévus pour les éventuels raccordements).

ANNEXE 1 - Tableau récapitulatif de surface par lot

N° LOTS	surface (en m ²)			
	Lot	Plancher maximale autorisée	Surface maximale d'imperméabilisation autorisée par lot	Espace vert privatif minimum
Lots libres de construction				
1	437	170	220	90
2	422	165	210	85
3	475	175	230	95
4	420	165	210	85
5	420	165	210	85
6	428	170	210	90
7	424	165	210	85
8	406	160	200	85
9	410	160	200	85
10	417	165	200	85
11	413	165	200	85
12	413	165	200	85
13	425	170	210	85
14	430	170	200	85
15	413	165	200	85
16	410	160	200	85
17	411	160	200	85
18	472	170	230	95
19	448	170	220	90
20	448	170	220	90
21	477	175	230	95
22	434	170	210	90
23	442	170	220	90
24	425	170	210	85
25	403	160	200	85
26	418	165	200	85
27	418	165	200	85
28	404	160	200	85
29	414	165	200	85
30	448	170	220	90
31	437	170	210	90
32	422	165	210	85
33	435	170	210	90
Lots à vocation sociale				
34	931	555	450	180
35	825	495	400	165
Lots libres de construction				
36	499	200	250	100
37	563	200	250	115
38	470	180	230	95
39	428	170	210	85
TOTAL	17835	7300	8690	3620

ANNEXE 2 – Prescriptions particulières pour les haies arbustives

Les haies vives peuvent se composer d'espèces bocagères locales enrichies de variété plus ornementales et fleuries, mêlant feuillage persistant, fleurs et couleurs automnales.

La haie libre se compose d'arbustes variés offrant à chaque saison un visage différent.

Il sera choisi des arbustes de développement moyen supportant la taille. Un entretien régulier devra être effectué afin d'obtenir une forme régulière du végétal, dépourvue de bois mort et exempte de maladie.

Proposition de composition :

Liste (non exhaustive) d'arbustes dont la taille ne devra pas dépasser 1.50m.

Arbustes persistants :

- Buxus sempervirens 'Elegans'

Arbustes caducs :

- Floraison printanière
 - Forsythia
 - Chaenomeles speciosa
 - Deutzia X Magnifica
 - Ribes sanguineum
 - Syringa vulgaris
- Floraison estivale
 - Forsythia
 - Chaenomeles speciosa
 - Deutzia X Magnifica
 - Ribes sanguineum
 - Syringa vulgaris
- Fruits décoratifs
 - Leycesteria formosa

Réalisation :

Plantations en groupe d'essence, sur un rang.

Distance de plantations :

Distance sur la longueur de plantations de haies : de 1.00m à 1.20m

Distance sur la largeur de plantations de haies : de 0.60m à 0.80m

Distance de la limite de propriété :

de 0.50m à 1.00m pour les végétaux d'une hauteur < 2m

2.00m pour les plantations >2m

Période de plantation : Octobre à Mars**Technique de plantations :**

sur toile biodégradable, et si paillage : écorces de feuillus seulement (pas d'écorces de pins)

Tranchée de 50 cm x 50 cm

Aération de la terre

Apport d'amendement ou fumure de fond

Arrosage.

Entretien :**1^{ère} année :**

- suppression des mauvaises herbes aux pieds sans utilisation de produits phytosanitaires
- binage (sauf si paillage) pour favoriser l'hydratation
- taille de formation (selon la forme souhaitée)

Années suivantes :

- Taille après chaque période de végétalisation, en juillet et en septembre-octobre.