

MAITRISE D'OUVRAGE



SARL SIREL

Le Placis
22130 CREHEN
Tél. : 02 96 82 63 14

GEOMETRE-EXPERT



HAMEL ASSOCIES

Géomètre-Expert DPLG

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

URBANISME ET MAITRISE D'ŒUVRE



AMÉNAGEMENTS
URBAINS ET VRD
ÉTUDES ET CONSEILS

INFRACONCEPT

Bureau d'Etudes V.R.D.

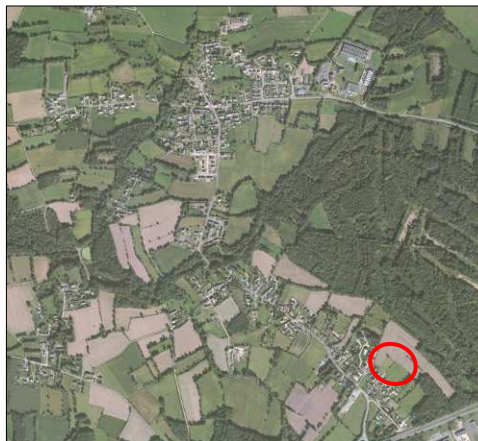
4, rue Carrick-on-Shannon
35510 CESSON SEVIGNE
Tél. : 02 99 83 41 76
contact@infraconcept35.fr

Mars 2018

Dossier : 2017 39

COMMUNE DE AUCALEUC

Lotissement « La Petite Vallée »



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 « La petite vallée » réalisé sur la commune d'AUCALEUC (22).

Comprenant :

- ⇒ 18 lots libres
- ⇒ 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.
- La construction d'annexe dans la limite de 60m².
- 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 :

Les accès aux lots libres de construction sont imposés comme indiqués sur le plan de composition ;

3.2. - Desserte en voirie :

Les lots sont desservis par la voie de desserte en sens unique figurant au plan de composition.

Cette voie sera créée en continuité de la rue du Domaine de la Montagne.

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 de l'ensemble de l'opération :

L'aménagement prévoit le passage des eaux pluviales dans un bassin de temporisation avant le rejet dans le réseau existant.

4.3 - Réseaux divers : Électricité – Télécommunication

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.

4.4 - 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 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

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

En façade de lot, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.

Quant au recul par rapport aux voies situées en limite latérale des lots, les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres (sont concernés les lots 1-14-15-16-17-18).

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.

7.1 – Par rapport aux limites latérales

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

a) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives extérieures au lotissement :

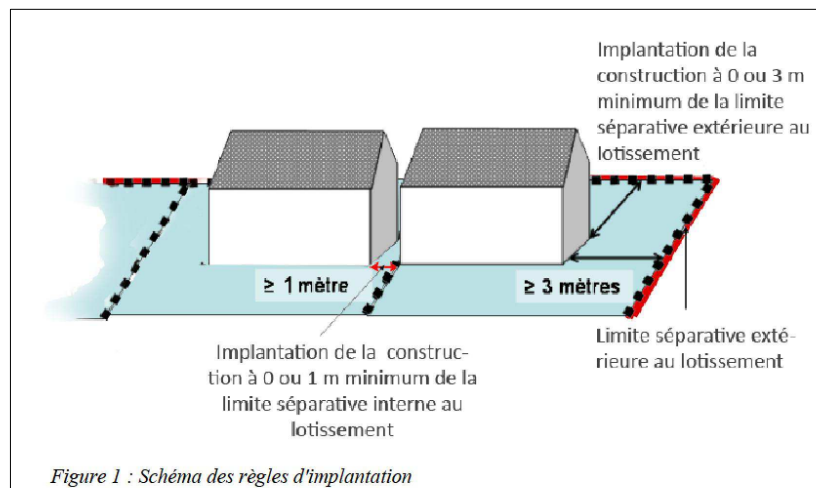
Les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3.00m des limites séparatives (distance calculée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative).

b) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de lots :

Les constructions s'implanteront :

- soit sur une ou plusieurs limites de lots,
- soit à une distance minimale de 1.00m des limites de lots.



7.2 - Dispositions particulières pour les fonds de parcelles

Les constructions s'implanteront conformément au plan de composition, avec un retrait de 2.00m en fond de parcelles pour les lots 4-5-6 et 7.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**9.1 – Pour les constructions principales**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

9.2 – Pour les bâtiments annexes

La surface totale des bâtiments annexes aux habitations n'excédera pas 60m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas être 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.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- c) 6.00m à l'égout du toit, à la sablière
- d) 11.00m au faîtage

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 – Aspect extérieur des constructions :**

Tout projet de construction devra présenter un volume 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 et les constructions voisines qui y sont implantées.

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.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale ou d'une démarche bioclimatique, les constructions et clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Le rythme du bâtiment devra respecter d'une part, le rythme moyen des façades dans lequel il s'intègre, d'autre part l'échelle générale du secteur.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

11.2 – Façades : matériaux, enduits :

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

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

11.3 – Couvertures, toitures :

Les toitures devront être à deux versants.

Le matériau utilisé pour la toiture à pente devra être principalement l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect.

Les constructions annexes édifiées en limite séparatives pourront être couvertes soit par une terrasse, soit par une toiture à pente inclinée vers l'intérieur de la propriété.

Ouvertures, huisseries :

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme, ne dépassent pas en longueur la moitié de celle de la toiture.

11.4 – Aménagement des abords des constructions :

Conformément aux dispositions de la loi n°93-94 du 8 janvier 1993 dite 'Loi Paysage', l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Vérandas

Les projets de vérandas généralement en addition du bâtiment principal devront présenter, par leur situation, dimensions, choix des matériaux et aspect extérieur des qualités architecturales permettant une bonne intégration à la construction existante.

Clôtures

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées par :

- e) Un mur de pierres tout venant appareillées en lits horizontaux minces, ou de parpaings enduits
 - a. Les murs auront une hauteur maximale de 2m s'ils ne sont surmontés d'aucun élément
 - b. Si le mur est surmonté d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédera pas 1.50m.
- f) Par une haie vive composée d'essences locales, convenablement entretenue, d'une hauteur maximale de 2m, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie (voir liste non exhaustive en annexe).

Toutefois, des hauteurs inférieures pourront être imposées pour tenir compte en particulier des différences de niveau entre la voie publique et le terrain à clore.

L'utilisation de plaques de béton est interdite, toutefois, les dispositifs à claire-voie pourront comporter à leur base, une seule plaque de béton d'une hauteur maxi de 30cm.

Si le choix se porte sur des clôtures végétales, les haies monospécifiques composées uniquement de conifères ou de lauriers palmes, sont interdites.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Dans le cadre de cet aménagement en lotissement, les espaces communs traités en espaces verts comprennent des zones engazonnées et des zones plantées.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol et matériaux perméables...).

Concernant les espaces verts à l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les végétaux seront variés et diversifiés dans leurs essences et dans leurs formes.

Pour le choix des plantations, une liste d'essences d'arbustes à privilégier est proposée en annexe.

ARTICLE 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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.

Tableau récapitulatif de la surface maximale de plancher autorisée par lot :

N° LOTS	surface (en m ²)	
	Lot	Plancher maximale autorisée
1	367	180
2	362	180
3	393	190
4	433	200
5	369	180
6	368	180
7	443	220
8	379	180
9	384	190
10	475	200
11	451	200
12	429	200
13	411	200
14	468	200
15	442	200
16	405	200
17	398	200
18	431	200
TOTAL	7408	3500

ANNEXE

Cahier des Recommandations Paysagères

Proposition de composition de haie en limite de propriété (sur rue et en limite séparative :

Qu'elle soit sur rue ou en limite de propriété, la haie peut présenter des visages différents, composés de différentes essences, d'arbustes caducs et persistants.

La hauteur maximale de la clôture autorisée étant de 2.00m, la haie arbustive sera privilégiée et composée des essences suivantes (liste non exhaustive) :

arbustes persistants	arbustes caducs
Aucuba japonica Euonymus japonicus 'Aureomarginatus' Phormium tenax Prunus laurocerasus 'Otto Luyken' Pieris 'Flaming Silver' Ceanothus X 'Burkwoodii' Choisya ternata	Salix purpurea 'Nana' Berberis thunbergii 'Harlequin' Deutzia gracilis Spirea japonica Spirea thunbergii Viburnum opulus 'Compactum' Weigela florida Buddleja favidii 'nanho purple' Fuchsia Potentilla fruticosa Vitex agnus castus Spirea X Bumalda Symphoricarpos X doorenbosii 'Magic Berry'

La hauteur maximale de la clôture en limite séparative autorisée étant de 2.00m, il peut être planté des haies vives composées d'essences suivante (liste non exhaustive) :

arbustes persistants	arbustes caducs
Abelia grandiflora Berberis linearifolia 'Orange King' Cotoneaster franchetti Prunus lusitanica Buxus sempervirens Phyllostachys	Corylus avellana 'Purpureza' Corylus avellana Acer negundo Corylus avellana 'Purpureza' Calycanthus floridus Forsythia Chaenomeles speciosa Deutzia X Magnifica Ribes sanguineum Syringa vulgaris Chaenomeles speciosa Deutzia X Magnifica Ribes sanguineum Syringa vulgaris Leycesteria formosa