

PA10

SNC MALESTROIT BOIS SOLON

Malestroit (56)

Lotissement "Bois Solon 1"

MAITRE D'OUVRAGE

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

SNC Malestroit Bois Solon
20 Avenue Henri Fréville
35000 Rennes

Dossier : 213694 Q

Dressé le 15/04/2022

- Modifié le

REGLEMENT



Agence de Saint Jacques de la Lande
123 Rue du Temple de Blosne
35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE
Tel : 02 99 30 12 12
Site internet : www.quarta.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1. Objet du règlement
2. Remise aux acquéreurs
3. Redivisions / Morcellement
4. Réunion de lots
5. Champs d'application territoriale

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

- ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- ARTICLE 3 : Accès et voirie
- ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains
- ARTICLE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions
- ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions
- ARTICLE 11 : Aspect extérieur
- ARTICLE 12 : Stationnement
- ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations
- ARTICLE 14 : COS
- ARTICLE 15 : Surface plancher

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il vient compléter les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, concernant la **zone 1AUa** de la ville de MALESTROIT.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement. En aucun cas, il ne se substituera au PLU en vigueur.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2. Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

1. Redivisions / Morcellement

Il **est interdit de rediviser ou de morceler les lots** faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

2. Réunion de lots

La réunion de lots **n'est pas autorisée**.

3. Champs d'application territoriale

Ce règlement est applicable au lotissement « *Bois de Solon 1* », situé sur la ville de MALESTROIT.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

Les dispositions relatives à la zone 1AUa du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MALESTROIT sont applicables à l'ensemble du lotissement. Elles sont complétées par les articles suivants :

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En complément du PLU :

Les garages en sous-sol sont interdits.

Aucune construction ne sera autorisée sur les servitudes identifiées sur le plan de composition.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations soumises à conditions particulières

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation individuelle et d'habitations individuelles groupées ainsi que celles permettant d'exercer une profession libérale, à l'exclusion de toute profession prodiguant des soins aux animaux et des activités qui par leur destination, leur nature ou leur importance sont incompatibles avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Les caves avec accès intérieur sont autorisées. Un raccordement gravitaire au réseau d'eau pluviale est nécessaire. Toutefois, si la topographie ne le permet pas, une pompe devra être mise en place.

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Desserte

La desserte du lotissement sera assurée à partir de la voie intérieure de type voirie secondaire comme indiquée au plan de composition.

Accès

Les accès aux lots doivent se faire par un accès positionné tel qu'indiqué au plan de composition.

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Assainissement des eaux usées :

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder tous les lots au réseau existant, aux frais de l'acquéreur. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

Gestion des eaux pluviales :

Un bassin de temporisation sera réalisé dans l'espace commun du lotissement pour gérer les eaux pluviales des espaces communs. Les acquéreurs des lots raccorderont leurs constructions au réseau d'eau pluviale par les branchements en attente sur leur lot.

Les acquéreurs des lots sont encouragés à installer des cuves de récupération d'eau pluviales sur leur lot.

Les lots n°8, 9 et 10 sont grevés d'une servitude de réseau de type eaux pluviales.

Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution) :

Les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti.

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot aux frais de l'acquéreur.

Collecte des déchets ménagers et assimilés :

Les habitants apporteront leurs conteneurs à déchets le jour de la collecte aux points de regroupement définis sur le plan de composition. Ils récupéreront leurs conteneurs une fois le passage des services effectuée.

ARTICLE 5 : Caractéristiques des terrains

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées sur le plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" qui sont susceptibles d'être réajustées en fonction du calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

ARTICLE 6 : Implantation par rapport au x voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles définies pour chaque lot sur le plan de composition tout en respectant une implantation en limite ou en retrait minimal de 2 mètres des voies publiques ou privées et de toute emprise publique.

Les constructions s'implanteront en retrait de minimum 2 mètres des arbres existants identifiés au plan de composition.

Les abris de jardin s'implanteront à 5 mètres minimum des voies internes au lotissement de façon à limiter leur visibilité depuis les espaces communs du lotissement.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales, annexes ou dépendances, s'implanteront dans les zones constructibles définies pour chaque lot au plan de composition tout en respectant une implantation en limite ou en retrait d'au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

Les constructions s'implanteront en retrait de minimum 2 mètres des arbres existants identifiés au plan de composition.

Les abris de jardin qui ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantés à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1.00 mètre, pour permettre la réalisation et l'entretien d'une haie.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesuré à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant de baies éclairant des pièces principales ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de la construction correspond à son volume projeté au sol verticalement.

L'emprise au sol cumulée des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol maximale pour les abris de jardin est de 10m².

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée est la suivante :

- égout de toiture : 4.00 mètres
- faitage : 9.00 mètres
- acrotère : 4.00 mètres

La hauteur des annexes n'excèdera pas 4 mètres au point le plus haut de la construction.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,20 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain livré par l'aménageur. Le projet devra prendre en compte les côtes de la voirie finie en façade des lots (cf.PA8 – plan voirie assainissement).

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

Généralités :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont 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 qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

De manière générale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple, conforme à l'architecture des maisons du quartier. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront être conformes aux tons en usage dans le quartier environnant.

En cas d'extension, les parties ajoutées doivent tenir compte des particularités du bâtiment d'origine tout en favorisant l'expression d'une architecture contemporaine.

Tout projet devra être présenté à l'aide de documents permettant de juger de l'insertion dans le contexte bâti et paysagé, tels que photomontages, maquettes, croquis en perspectives, etc.

Façades

Les façades devront être traitées architecturalement de manière soignée, mettant en évidence des volumes simples. Toute fioriture ou pastiche, fronton, colonnade, etc. sont proscrits.

La couleur des bâtiments (enduits, bois peints, ...) ne sera ni blanche, ni de couleur vive, mais se référera au caractère et aux teintes locales.

Sont également interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc. ainsi que les couleurs vives en façade.

Les teintes des menuiseries seront traitées en harmonie avec le bâti.

Toiture

Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à une ou plusieurs pentes, celle-ci doit être réalisée soit en ardoise, soit en matériaux présentant une couleur similaire à l'ardoise, soit en matériaux présentant une couleur de teinte grise.

Lorsque la construction est composée de plusieurs volumes, les raccords entre leur toiture seront étudiés de manière à être simples et harmonieux.

Les toitures en pointe de diamant sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne dépassent pas 30% de l'emprise totale de la construction.

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, l'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements sera à privilégier (exemple : toiture végétalisée ou membrane écoénergétique).

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture, et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les panneaux solaires devront s'intégrer à la construction.





Clôtures – cf. Plan des clôtures PA10,2

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles feront l'objet d'une étude particulière qui tiendra compte d'une recherche cohérente sur l'ensemble des lots en façade de la voie et des spécificités liées à l'occupation de chaque lot.

Pour l'ensemble des lots, les clôtures sont facultatives. Des passages pour la petite faune sont à prévoir dans les clôtures.

Tout autre type de clôtures que celles décrites ci-après sont interdites et notamment les clôtures d'aspect et/ou réalisées en PVC, en parpaings ou bloc-béton, brique agglomérée de béton, bruts et en plaque de ciment.

Conformément au plan des clôtures, sont autorisés :

┌		┐
		
	Muret de 1 m en pierre ou enduit surmonté d'un dispositif en bois/métal: hauteur total maxi 1m50. Grillage 1m50 doublé d'une haie de 1m80 maximum. Clôture bois hauteur maximum 1m50.	
		
	Grillage 1m50 doublé d'une haie de 1m80 maximum.	
		
	Grillage 1m10 doublé d'une haie de 1m50 maximum. Ou clôture bois ajourée de 1m10 maximum. Ou muret de 1m10 maximum.	
		
	Pour toutes les limites séparatives : Grillage 1m50 + haie 1m80	
+		+

Les grillages seront de teinte foncée, doublés d'une haie constituée d'essences locales décrites dans la liste figurant en annexe du présent règlement. Lorsque celle-ci s'implante en lisière de l'espace public, le grillage devra être noyé dans la haie et sera implanté à 0.8m à l'intérieure du terrain privé.



Les murets seront en pierre de pays ou enduits à l'identique de la construction principale.

Pierre du pays :



Exemples de clôtures en bois :



Pour gérer les différences de niveau entre le terrain et l'emprise publique, il est autorisé des soutènements type enrochements, soutènement en bois, gabions... Les talus plantés sont également conseillés.



Les claustras en bois ou murs enduits d'une hauteur maximale d'1,80m sont autorisés en limite séparative dans le prolongement du bâtiment sur une longueur n'excédant pas 4 mètres linéaire (mesuré depuis la façade).

4.3 Extension de bâtiments existants et constructions annexes

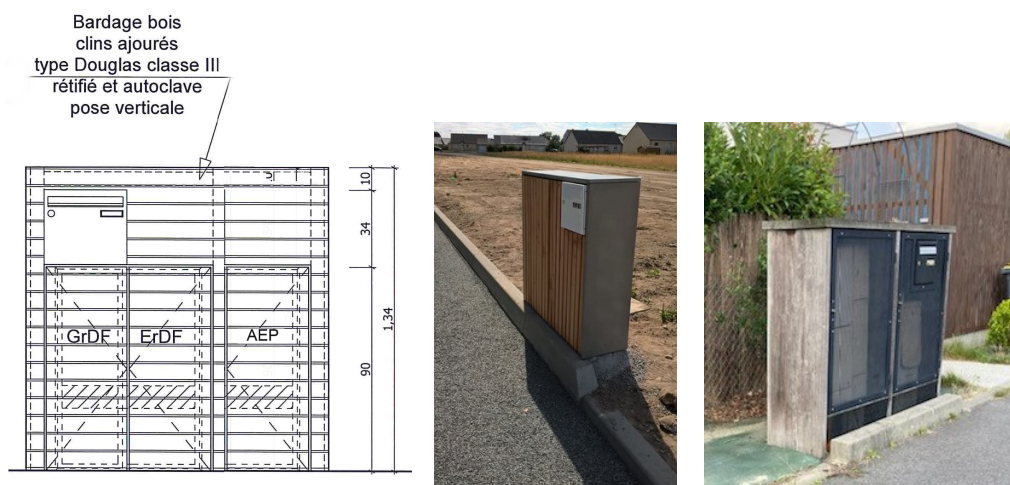
Les extensions et les constructions annexes devront être réalisés en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

4.4 Locaux et équipements techniques :

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Ainsi, il est possible d'intégrer les coffrets et boîtes aux lettres dans un entourage bois afin de limiter l'impact visuel de ces éléments et de les intégrer, de façon uniforme, aux clôtures.

Exemples :



Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, remises, etc, devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les acquéreurs des lots sont encouragés à rentrer les conteneurs de déchets dans leurs garages ou à aménager des brises vues ou encadrements afin que ces conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Deux places de stationnement seront aménagées sur les lots sur une enclave privative non-close dont la position doit être conforme au plan de composition.

Le stationnement couvert sera positionné à l'arrière de l'enclave et devra s'intégrer dans le bâti ou faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Si un portail existe, il est positionné en fond d'enclave. Les vantaux des portails et portillons ne peuvent pas s'ouvrir sur le domaine public.

Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Exemples de places de stationnements limitant l'imperméabilisation :





ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes identifiées au plan de composition doivent être préservées et être entretenues par l'acquéreur lorsque celle-ci est sur son lot.

Sur chaque lot, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité.

Les aménagements de types cheminements, terrasses, etc. devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 14 : COS

Article supprimé par la loi ALUR de 2014.

ARTICLE 15 : Surface plancher

La surface de plancher sera reportée dans l'acte de vente ou sur le plan joint à cet acte.

La surface de plancher maximale de l'opération est de 3 000 m², répartie de la façon suivante :

Numéro de lot	Surface plancher maximale
1	250 m ²
2	150 m ²
3	150 m ²
4	150 m ²
5	150 m ²
6	150 m ²
7	200 m ²
8	200 m ²
9	200 m ²
10	200 m ²
11	200 m ²
12	250 m ²
13	250 m ²
14	250 m ²
15	250 m ²

ANNEXE 1

Liste des essences végétales à utiliser dans la composition des haies

ARBUSTES A FEUILLES**CADUQUES**

Arbustes pour les haies mixtes
libres

Moins de 1m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Aronia arbutifolia	Aronia	F:Blanche	Printemps
Ceanothus sp.	Ceanothes caduques	F:Bleue	Eté
Deutzia rosea 'Carminea'	Deutzia nain	F:Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F:Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F:variée	Eté
Salvia microphylla	Sauge arbustive	F:Rouge	Juin-Septembre
Salvia officinalis	Sauge arbustive	F:Violette	Eté
Spiraea nipponica 'Snowmound'	Spirées	F:Blanche	Mai-juin
Spiraea thumbergii	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea betulifolia 'Aemiliana'	Spirées	F: Blanche	Mars-avril
Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'	Spirées	F:Rouge foncé	Eté
Spiraea japonica 'Little Princess'	Spirées	F:Rose	Eté

De 1m à 2m de hauteur

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Cornus alba 'Elegantissima'	Cornouiller	Feuilles panachées	
Cornus alba 'Aurea'	Cornouiller	Feuilles panachées de doré	
Cornus alba 'Sibirica'	Cornouillers	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzias	Rose/bleue/blanche...	Eté
Hydrangea sp.	Hortensias	Bleue/blanche/rose....	Printemps/Eté
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	decembre à mars
Ribes sanguineum	Groseilliers à fleurs	Rouge clair	Mars-avril
Spiraea arguta	Spirées	Blanche	Mars-avril
Spiraea prunifolia	Spirées	Blanche	Mars-avril
Syringa microphylla 'Superba'	Lilas à petites feuilles	Rose lilas parfumée	Mai-juin
Viburnum opulus compactum	Viorne	Fleurs blanches/fruits rouges	Juin
Weigelia 'Abel Carrière'	Weigélías	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélías	Rose	Mai à juillet

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES - suite

Arbustes de grande taille (plus de 2m) - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanches/feuilles jaunes automne	Printemps
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	Mai/Juin
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Eté
Cornus mas	Cornouiller mâle	Jaune	Février/mars
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Blanche	Mai-juin
Corylus avellana	Noisetier commun	Fruits comestibles	
Cotinus coggygria	Arbre à perruques	Rose	Juillet
Euonymus alatus	Fusian ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusian d'Europe	Fruits rouges	Automne
Fagus sylvatica	Hêtre		
Ligustrum vulgare	Troène commun	Crème	Juin-juillet
Philadelphus sp.	Seringats	Blanche/parfumée	Mai-juin
Sambucus nigra	Sureau noir	Blanche/parfumée	Mai
Syringa vulgaris	Lilas commun	Violette	Avril-mai
Viburnum lantana	Viorne lantane	Blanche	Mai-juin
Viburnum opulus	Viorne obier	Blanche	Mai

Arbustes adaptés pour des haies taillées mono-spécifique :

Carpinus betulus	Charme commun	Haie semi-persistante	
Fagus sylvatica	Hêtre	Haie semi-persistante	

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES*Pour les haies mixtes libres.***Petite taille (max. 1m)**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Ceanothus thyrsiflorus var. repens	Céanothes naines	Bleue	Mai-juin
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Genista lydia	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Hebe armstrongii	Véronique	Blanche	Juin-août
Hebe brachysiphon	Véronique	Blanche	Juin-juillet
Hypericum 'Hidcote'	Millepertuis	Jaune	Juin-octobre
Lavandula sp.	Lavande	Bleue	Eté
Rhododendron sp. (variétés naines)	Rhododendrons nains	Rouge/rose/violette	Avril-mai

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES - suite**De 1m à 2m de hauteur**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Abelia sp.	Abélia	Rose	Août-octobre
Aucuba japonica	Aucuba	Fruits rouges	Hiver
Arbutus unedo	Arbousier	Fruits rouges	
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-Octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Choisya 'Aztec Pearl'	Oranger du Mexique 'Aztec Pearl'	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotoneaster	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Pittosporum tobira	Pittosporum	Blanche	
Viburnum burkwoodii	Viorne persistante	Blanche	Janvier-mai
Viburnum pragense	Viorne persistante	Blanche	Mai

Arbustes de grande taille (plus de 2m)

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Arbutus unedo	Arbousier	Blanche. Fruits rouges	Novembre-decembre Jui-juillet et automne
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	
Elaeagnus hybr. ebbingei	Eléagnus	Blanches - parfumées	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps