

VILLE

Commune de Saint Aubin d'Aubigné
4, place de la mairie
35 250 SAINT AUBIN D'AUBIGNE
Tél : 02 99 55 20 23

MAITRE D'OUVRAGE**BATI-AMÉNAGEMENT**

BATI-AMENAGEMENT BRETAGNE
75, rue de l'Alma
35000 RENNES
t : 02 23 35 50 96
mail : agence.bretagne@batiamenagement.fr

**AMENAGEMENT
DU CHENE SEC**


BATI AMENAGEMENT BRETAGNE
75, rue de l'Alma
35000 RENNES
884 634 718 R.C.S RENNES

Rue Saint Médard
35250 SAINT AUBIN D'AUBIGNE

**PERMIS D'AMENAGER
MODIFICATIF**

Le Trionnaire - Le Chapelain
a/LTA architectes - urbanistes

**MAITRISE D'OEUVRE**

Agence a/LTA architectes -urbanistes
22, avenue Henri Freville - BP 60304
35203RENNES Cédex 2
t : 02.99.26.33.26
@ : contact@a-lta.fr
website : www.a-lta.fr

**HORIZONS**

10 résidence de la ruffaudière
35580 GOVEN
TEL : 06 38 17 70 51

Indice	Modifié le	Valeur de la modification	Auteur
A	29 / 07 / 2020		a/LTA

PA 10

**REGLEMENT DU
LOTISSEMENT**

Echelle :

Date **MARS 2022**

Emetteur : a/LTA

DISPOSITIONS GENERALES

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 3 : Equipements et réseaux

Section 4 : Emprise et superficie

DISPOSITIONS GENERALES

1. Objet du règlement

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

Il vient compléter les règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, concernant la **zone UO1c**.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement. Il ne se substitue pas au PLU.

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

Le règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation et d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement. Il doit être reproduit "in extenso", dans tout acte translatif ou locatif de parcelle à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives, en complément des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

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 du lot, soit par voie de reproduction intégrale, soit par voie de références précises.

3. Redivision / Morcellement

Pour **l'ensemble des lots**, il est interdit de re-diviser ou de morceler les lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

4. Réunion des lots

Pour **l'ensemble des lots**, il est possible de réunir deux lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet. Dès lors l'ensemble des règles du PLU s'appliquent directement au lot nouvellement créé. Les règles édictées dans le présent document ne s'appliquent pas à l'exception de l'accroche du mur en limite avec le lot riverain.

5. Champ d'application

Ce règlement est applicable au lotissement situé Rue St Médard et Rue du chêne sec sur la commune de Saint Aubin d'Aubigné.

L'ensemble du terrain loti est cadastré 000 AC 1 ; AC 2 ; AC 3 pour une contenance totale approximative de 19 018 m² (référence cadastrale - en attente d'un bornage contradictoire).

Ce lotissement est composé de 33 lots à usage privatif individuel, d'un lot à usage de logements collectifs et d'un lot à usage de commerces/activités, numérotés de 1 à 35. Le lot de logements collectifs sera à vocation sociale (conformément aux orientations et programmation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté).

Ce lotissement accueillera des constructions principalement destinées à l'habitation complétées par un lot destiné à de petits commerces (de seconde nécessité) et/ou activités (professions libérales et services) liées aux besoins de la population. D'une manière générale, les activités autorisées seront de nature à ne pas troubler la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les dispositions relatives aux zones UO1c du règlement du PLUi du Val d'Aubigné, sont applicables à l'ensemble du lotissement. Elles sont complétées par les articles suivants :

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Pas de règles complémentaires au PLUi en vigueur

2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de règles complémentaires au PLUi en vigueur

Section 2 : Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La desserte du lotissement sera assurée par les voies intérieures créées à partir de la rue du chêne sec.

Plusieurs accès sont possibles au lotissement :

- Le 1^{er} depuis le Nord de la rue du chêne sec, est une voie en double sens donnant accès au lot de logements collectifs et aux commerces/activités ainsi qu'à la zone de stationnement. Dans un premier temps en double sens, il permettra ensuite de desservir les lots 21 ;22 et 25 à 28 en sens unique pour une sortie possible vers le giratoire en partie sud de la rue.
- Le 2^{ème} au Sud de la rue du chêne sec depuis le nouveau giratoire est une voie en double sens dans un premier temps, puis permet une boucle de desserte en sens unique permettant la desserte de l'ensemble des lots individuels.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles.

Les accès aux lots sont indiqués au plan de composition. Cependant leur déplacement est possible en fonction du projet présenté. Si la création de l'accès entraîne un déplacement des branchements ou du surbaissé (bateau), celui-ci sera à la charge des acquéreurs.

La rue Saint Médard constituera, quant à elle une desserte secondaire sur laquelle les lots concernés devront présenter un accès piéton secondaire. Aucun accès automobile ne sera autorisé sur cette voie.

Les constructions (volumes principaux et secondaires), seront obligatoirement implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition, en respectant les indications figurant sur ce plan.

Il est recommandé d'intégrer les annexes au volume de construction principal.

Pour les lots 01 à 08, la construction de carport en limite de propriété sur l'emplacement des enclaves privatives est autorisée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition.

Pour les lots libres, les constructions seront implantées soit en limite, soit à 2.00m minimum de cette limite et conformément aux zones constructibles du plan de composition.

Pour les lots ayant des accroches obligatoires, le bâtiment principal devra être implanté en limite d'enclave privative sur une largeur de 3m mini et sur une profondeur de 6m au minimum conformément aux indications portées au plan de composition. Ces accroches obligatoires ne devront pas avoir de fenêtre donnant sur une pièce principale.

Pour les lots 01 à 08, une implantation en limite séparative pourra être exigée pour assurer la continuité du front bâti sur au moins 50 % de la façade.

La construction d'annexes ne dépassant pas 3m au faitage est autorisée en limite séparative. Ces annexes devront être intégrés au dessin de clôture qui seront interrompues en lieu et place de ces constructions.

Hauteur des constructions

Pour les lots individuels 01 à 08 et lot RPA

La hauteur des façades devra respecter les demandes du PLUi en vigueur

Pour les lots individuels 09 à 33 et Lot Activités,

Hauteur des Façades :

La hauteur à l'égout ne devra pas excéder 6,00 m, pour les toitures bi-pentes et mono-pentes.

La hauteur à l'acrotère ne devra pas excéder 7,00m, pour les toits terrasses.

Pour les parties construites dans les emprises à « hauteur limitée » (figurant sur le plan de composition du lotissement), la hauteur des façades sera limitée à 4,00m (un seul niveau habitable autorisé).

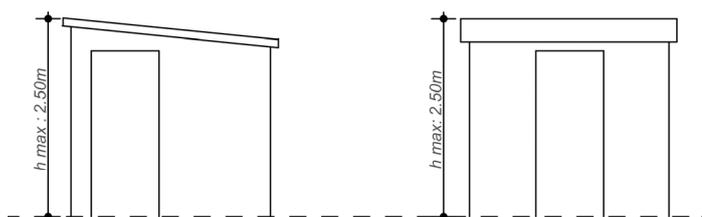
Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9m

Pour les parties construites dans les emprises à « hauteur limitée » (figurant sur le plan de composition du lotissement), la hauteur des constructions sera limitée à 5,00m (un seul niveau habitable autorisé).

Hauteur des annexes :

La hauteur des annexes devra répondre à une hauteur de façade n'excédant pas 2,5 m par rapport au TN, de forme simple, voir schéma.



2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Généralités

Chacun des projets développés dans ce nouveau secteur urbain doit être en relation avec son environnement proche avec une écriture architecturale, un gabarit de construction **en rapport avec l'échelle urbaine de Saint Aubin d'Aubigné** et en fonction de sa situation dans l'ensemble du projet du nouveau quartier.

Tout motif décoratif de nature à porter atteinte à l'esthétique ou au caractère du lotissement est interdit. Peuvent être également prohibés les aménagements dont le style risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité de l'ensemble du lotissement.

Pour l'ensemble des lots, les constructions seront caractérisées par l'inexistence de sous-sols enterrés accessible depuis l'extérieur de la construction, et de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel. Les caves accessibles depuis l'intérieur du logement sont autorisées.

Dans une démarche de développement durable, il est demandé aux acquéreurs de rechercher la meilleure **performance énergétique** pour leur construction, ceci induit notamment de :

- Concevoir un projet avec une bonne orientation et une forte proportion de vitrage au Sud pour ainsi bénéficier des apports solaires passifs ;
- Privilégier un espace chauffé compact en recherchant la mitoyenneté, limitant aussi les coûts d'investissement
- Réaliser un projet avec des matériaux et des isolants en adéquation avec les niveaux de performance exigés par la RT en vigueur.

Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment de la végétation existante et le caractère dominant des constructions voisines.

La simplicité sera recherchée dans l'écriture architecturale, à la fois par la forme, les ouvertures et par les finitions.

Les pignons aveugles sont interdits à l'angle de deux voies ou espaces publics.

La largeur des pignons du corps principal en double hauteur et en limite de propriété ne devra pas excéder 8m pour l'ensemble des constructions. Des décrochés et variations de hauteur sur les volumes secondaires pourront compléter le corps principal au-delà des 8m.

Lorsque la construction est en recul de la limite de propriété, la largeur du corps principal en double hauteur peut être portée à 10m.

Lorsque deux constructions sont jumelées, les raccordements de toitures devront être adaptés par rapport au 1^{er} mitoyen pour satisfaire une cohérence d'ensemble, soumise à l'avis de l'architecte conseil.

Pour des questions de cohérence et d'homogénéité, les projets bâtiments ne compteront **pas plus de 3 matériaux différents** en façade (compris menuiseries et encadrements potentiels) et privilégieront des matériaux en continuité avec la toiture.

Les teintes des matériaux employés dans les constructions devront respecter les caractéristiques architecturales présentes dans la structure originelle de St Aubin d'Aubigné, sans toutefois exclure la création architecturale.

Les matériaux apparents seront de préférence de ton neutre et naturel (pierre, bois, verre) ou enduits.

Il est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..).

Les corps principaux seront de ton neutre, des **tons plus soutenues seront possibles sur les volumes secondaires.**

Les enduits seront talochés ou grattés fin. Les revêtements, les bardages bois, les menuiseries, seront soumises à l'avis de l'architecte conseil.

Le bois vernis est interdit.

Couvertures, toitures

La simplicité sera recherchée dans l'écriture architecturale, à la fois par la forme et par les finitions.

Les toitures terrasses partielles ou totales sont autorisées.

En cas de toiture à 2 pans, le sens du faitage du volume principal de la construction devra respecter les indications du plan de composition du lotissement. Les toitures à 2 pans devront répondre à des pentes de 20° à 45°.

Les toitures mono-pente sont autorisées et à privilégier sur les volumes secondaires.

Dans tous les cas, **l'harmonie devra être recherchée avec les avoisinants.**

Le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet.

Les toitures interdites sont :

- les toitures cintrées et courbes
- les toitures pyramidales
- Dans tous les cas, le profil des toitures devra respecter de bonnes proportions soumises à l'avis de l'architecte conseil.

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 ou photovoltaïques sont autorisés en toiture intégrés harmonieusement au projet.

Le bac acier non laqué s'il est visible et les plaques fibro-ciment sont proscrits compte tenu de leur dégradation et de leur aspect non esthétique.

La dimension de l'abri de jardin ne devra pas excéder 9m². Son emprise devra être contenue dans le lot. Les rives ne devront pas déborder sur les parcelles voisines.

Les clôtures

Les projets de clôture devront être joints au PC, comme pièce constitutive du dossier de permis de construire, élévations sur rue.

Toute limite de lot devra être marquée par des plantations de types haie bocagère pour délimiter l'espace privatif de l'espace public. Les bâches et toiles de protection en pied de plantation devront être recouvertes d'un paillage naturel.

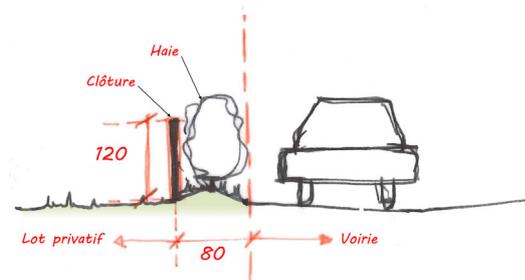
CLOTURE DE TYPE 1 : Clôtures pour les limites sur voie ouverte à la circulation automobile et sur le domaine public

Les enclaves privatives de stationnement et d'entrée piétonne des lots restent non closes sur voie.

Les limites sur voie ouverte à la circulation seront constituées par une haie bocagère constituée de deux espèces différentes de plantes au minimum (voir liste en annexe).

Le doublage par une clôture sera facultatif. Si celle-ci existe, elle sera constituée soit :

- par un grillage à maille métallique de teinte foncée, en retrait de 0,80 m de l'alignement d'une hauteur maximum de 1,20 m.
- par une clôture bois à claire-voie, en retrait de 0,80 m de l'alignement d'une hauteur maximum de 1,20 m.



Exemple de clôture bois

Les portillons devront être de forme simple, bois ou métal.

A l'entrée de chaque parcelle, la clôture et les plantations pourront être déportées au droit de la construction projetée pour laisser place à un « jardin ouvert » à l'avant des constructions en accompagnement de l'enclave privative.

Toute plinthe ciment en pieds des clôtures est interdite.

Les clôtures en panneaux rigides et grillage composé de (treillis soudé) sont interdites.

- Coffrets techniques

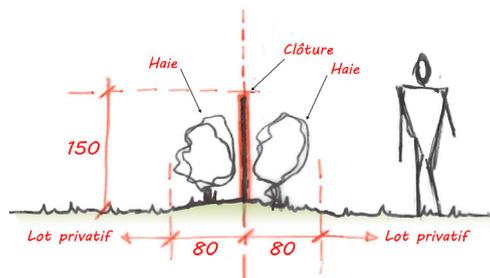
Un élément bâti regroupant coffrets techniques, boîte aux lettres, numérotation de rue sera réalisé à l'entrée de chaque lot.

CLOTURE DE TYPE 2 : Clôtures pour les limites séparatives

Ces clôtures seront mises en place en limite de propriété lorsque 2 lots privés sont mitoyens.

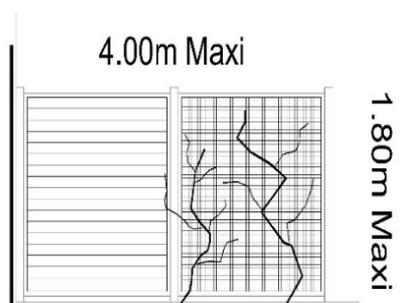
La clôture sera constituée par un grillage à maille souple de teinte foncée d'une hauteur maximum de 1.50m. Elle devra de part et d'autre être doublée d'une haie libre ou taillée sur une largeur d'un minimum de 80cm. Dans ce cas, une plantation d'arbustes variés est imposée : 2 espèces différentes de plantes au minimum (voir liste en annexe)

La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 2 mètres.



- Brise vue

Lorsqu'un bâtiment jouxte la limite latérale, la réalisation d'un brise-vue de 1,80 mètre de hauteur maximum sera autorisée d'une part, entre l'alignement et le bâtiment, et d'autre part, sur un linéaire de 4,00 m maximum au-delà du bâtiment à partir de son angle. Les brises-vues seront en bois de qualité durable ou maçonnerie enduite de même teinte que la façade.



- Plantations :

Les arbres ou arbustes de plus de 2m de hauteur sont à implanter en retrait de 2m minimum des limites séparatives.

CLOTURE DE TYPE 3 : Clôtures pour les limites sur espace vert public

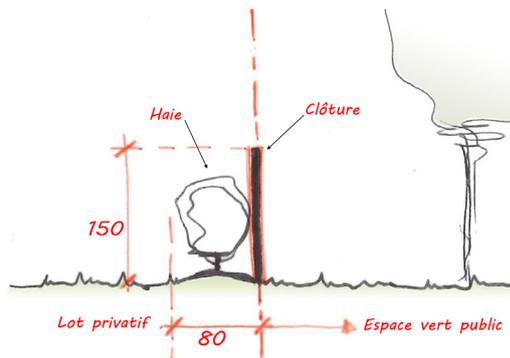
Ces clôtures seront mises en place en limite de propriété lorsque le lot jouxte un espace vert public.

L'usage du bois pour ces clôtures est recommandé. La clôture pourra être constituée soit :

- par une clôture bois à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- par un grillage à maille métallique de teinte foncée d'une hauteur maximum de 1,50m

Elle devra être doublée d'une haie libre ou taillée sur une largeur d'un minimum de 80cm. Dans ce cas, une plantation d'arbustes variés est imposée : 2 espèces différentes de plantes au minimum (voir liste en annexe)

La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 2 mètres.



Exemple de clôture bois

CLOTURE DE TYPE 4 : Clôtures pour les limites sur la rue St Médard et la servitude piétonne

Les clôtures sur la rue St Médard seront facultatives. Le cas échéant, elles devront être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 50cm complété par une clôture bois à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,20 m. Le mur bahut pourra être traité en simple maçonnerie recouverte d'un enduit ou d'un parement de pierres.

Les portillons d'accès depuis la rue devront être de forme simple, bois ou métal.

Le doublage par une haie sera facultatif, cette haie sera constituée par une haie bocagère constituée de deux espèces différentes de plantes au minimum (voir liste en annexe).

Autres éléments

Muret et talus

Lorsque que deux terrains présentent des différences de nivellement importantes, il sera autorisé de mettre en place un muret de soutènement qui permettra de rattraper cette différence de niveau. Ce muret devra être habillé par un enduit du même ton que le volume principal. Il devra servir uniquement de soutènement. Il sera à la charge de l'acquéreur.

Les portes de garage

En mitoyenneté, les portes de garages doivent être décalées de la limite latérale de manière à pouvoir libérer une bande plantée accompagnant le pied de clôture au droit de l'enclave privative (environ 50cm).

Aire de stationnement et enclaves privatives

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

Les enclaves privatives non closes sont destinées au stationnement des véhicules sur le lot des résidents ainsi qu'à l'accès piéton aux constructions depuis la voirie. Elles doivent permettre un stationnement direct des véhicules depuis la rue en dehors d'un éventuel garage ou carport et doivent rester non closes. Chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur son terrain une enclave privative non close de 6m de large par 5.00m de profondeur exceptés les lots 08 et 16 avec une dimension de 3m de large par 5m de profondeur (Enclaves reportées au plan de composition).

Il s'agit d'emplacement privé faisant partie du lot acquis. La position de l'enclave doit être conforme au plan de composition.



Pavés à joints gazon

Les enclaves privatives ne devront pas restées empierrées. Au moins une place de cette enclave devra restée en revêtement perméable de type pavés à joints engazonnés. La seconde place pourra être réalisée en béton balayé ou pavés à joints engazonnés.

L'espace destiné à l'accès piéton (largeur 1.50m) à l'entrée des parcelles sera réalisé soit en béton balayé ou en pavés à joints engazonnés ou gravillonné.

3 - QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de règles complémentaires au PLUi en vigueur

4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble des lots, les espaces libres de constructions ou de stationnement seront aménagés en espace paysagé.

Les espaces libres* seront plantés à raison d'1 arbre par tranche, même incomplète, de 200 m² de terrain libre non couvert par les constructions, les aménagements de voirie ou aires de stationnement.

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

La liste des arbres et arbustes autorisés est reportée en annexe 1 du présent règlement.

5 – STATIONNEMENT

Stationnement automobile

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies et correspondant aux besoins des constructions, il est demandé :

- Pour les lots destinés à l'habitation individuelle : les deux stationnements extérieurs proposés par l'enclave privative pourront être complétés par 2 places complémentaires maximum en dehors de l'enclave privative. Ces places seront obligatoirement couvertes par une construction intégrée au volume de la maison et située à l'arrière de l'enclave privative.
Pour les lots 01 à 08, les places complémentaires seront interdites. En revanche, il sera autorisé de couvrir l'enclave par une construction ouverte type carport.
- Pour le lot destiné aux logements collectifs : 2 places minimum par logement pour des logements en accession libre ou 0,5 places minimum par logement pour des logements aidés.

Vélos

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux-roues. Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et des enclaves privatives individuelles propres à chaque lot.

Section 3 : Equipements et réseaux

1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC :

Pas de règles complémentaires au PLUi en vigueur

2 - RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales des lots seront canalisées vers le branchement mis en place sur chaque lot. En aucun cas, une conduite d'eaux pluviales ne pourra recevoir des eaux vannes ou ménagères. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Il est recommandé de recycler les eaux de pluie, pour les lots libres.

Assainissement des eaux usées

Les constructions se raccorderont au branchement mis en place sur chaque lot.

4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)

a) Electricité

Le lotissement est desservi en basse tension. Toute construction ou installation nouvelle devra se raccorder à ce réseau en en faisant la demande au concessionnaire ERDF selon ses spécificités et ses besoins propres.

b) Gaz

Le lotissement est desservi en gaz naturel et une distribution souterraine est prévue en bord de voie. Toute construction ou installation nouvelle devra se raccorder à ce réseau en en faisant la demande au concessionnaire GRDF selon ses spécificités et ses besoins propres.

c) Téléphone

La desserte interne est prévue en souterrain sous le domaine public. Toute construction ou installation nouvelle devra se raccorder sur le réseau principal créé dans le cadre du lotissement. Chaque acquéreur mettra en place les fourreaux nécessaires permettant l'accès au réseau ainsi qu'à l'internet haut débit. Le plan de branchement devra être validé par les services de France Telecom avant toute réalisation. Le réseau devra également être réceptionné avec les services de France Telecom.

5- RESIDENCES DEMONTABLES

Pas de règles complémentaires au PLUi en vigueur

Section 4 : Emprise et superficie

1 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La surface et la forme des lots sont celles qui figurent au plan de composition.

Les surfaces exprimées sur ce plan sont approximatives et sont susceptibles d'être légèrement réajustées au bornage des lots.

La division d'un lot est interdite. En revanche, la réunion de deux lots est possible.

2 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher maximale constructible sur chaque lot, calculée conformément aux dispositions de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, est celle indiquée au tableau ci-après :

	Superficie (m ²)	Surface plancher (m ²)	Surface d'emprise au sol (m ²)
Lot 1	220	110	106
Lot 2	220	110	106
Lot 3	220	110	106
Lot 4	220	110	106
Lot 5	220	110	106
Lot 6	220	110	106
Lot 7	220	110	106
Lot 8	274	110	101
Lot 9	279	130	129
Lot 10	281	130	129
Lot 11	326	130	156
Lot 12	314	130	148
Lot 13	321	130	153
Lot 14	321	130	148
Lot 15	314	130	154
Lot 16	484	150	263
Lot 17	396	150	174
Lot 18	468	150	227
Lot 19	476	150	231
Lot 20	415	150	241
Lot 21	552	150	218
Lot 22	446	150	234
Lot 23	260	120	112
Lot 24	270	120	129
Lot 25	443	150	233
Lot 26	427	150	227
Lot 27	421	150	218
Lot 28	449	150	218
Lot 29	351	140	142
Lot 30	367	140	164
Lot 31	345	140	181
Lot 32	268	120	115
Lot 33	270	120	129

3 – Visa des Permis de construire

L'ensemble des permis de construire doivent être soumis pour validation à l'architecte urbaniste du lotissement avant envoi aux services administratifs compétents pour leur instruction.

Les dossiers à remettre à l'architecte urbaniste devront présenter :

- Un plan de situation du projet dans l'opération,
- Le plan masse avec indications topographiques,
- Coupes de principes sur terrain avec indication des niveaux,
- Elévations avec indication des matériaux et des couleurs,
- Une perspective illustrant le projet dans son environnement

Ces documents devront être transmis à une échelle lisible soit sur support informatique, soit sur support papier aux adresses suivantes:

Le Trionnaire (x2) - Tassot - Le Chapelain

a/LTA architectes - urbanistes

www.a-lta.fr

a/ 22 avenue Henri Fréville – BP 60344 - 35203 RENNES Cedex 2

t/ 02 99 26 33 26

f/ 02 99 26 33 14

m/ contact@a-lta.fr

Pour connaître le contenu du permis de construire :

- <http://www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr>,
- consulter la notice explicative pour le document CERFA 51 190 # 02
- ou s'adresser en mairie de SAINT AUBIN D'AUBIGNE

ANNEXES

Liste des arbres et arbustes autorisés dans le lotissement

Les arbres, par leur hauteur, ne doivent pas porter atteinte à la bonne tenue des propriétés des habitations individuelles. Ils ne doivent pas, notamment, créer d'ombre trop importante.

Les arbres plantés sur les terrains attenants aux lots des habitations individuelles de plus de 5m de haut sont proscrits.

LES ARBRES : Hauteur 5-10 mètres maxi

Nom en latin	Nom usuel en français
Acer campestre	Erable champêtre
Alnus cordata	Aulne
Betula nigra	Bouleau noir
Betula pendula	Bouleau verruqueux
Betula 'Youngii'	Bouleau 'Youngii'
Magnolia x souangeana	Magnolia
Malus 'Golden Hornet'	Pommier fleur
Malus 'Red Profusion'	Pommier
Prunus accolade	Cerisier
Prunus sargentii	Cerisier
Prunus serrula	Cerisier
Prunus subhirtella	Cerisier
Pyrus calleryana	Poirier
Sorbus aria	Alisier blanc
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseaux

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 'Carminia'	Deutzia nain	F : Rose	Mai-juin
Potentilla 'Abbotswood'	Potentille	F : Blanche	Eté
Rosa sp.	Rosiers nains	F : variée	Eté
Salix repens argentea	Saules nains	Feuillage grisâtre	
Salix purpurea 'Nana'	Saules nains	Automne : cuivre	
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'	Cornouiller	Rameaux très rouge	
Deutzia sp.	Deutzia	Rose/bleue/blanche...	Été
Forsythia sp.	Forsythias	Jaune	Printemps
Hydrangea sp.	Hortensias	Rose/bleue/blanche...	Printemps/Été
Kolwitzia amabilis	Kolwitzia	Rose	Mai-juin
Lavatera 'Rosea'	Lavatère	Rose/mauve	Juin à septembre
Lonicera fragrantissima	Chèvrefeuille arbustif	Blanche parfumée	Décembre à mars
Ribes sanguineum	Groseillers 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'	Weigélias	Rose	Mai à juillet
Weigelia 'Kosteriana Variegata'	Weigélias	Rose	Mai à juillet

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES Suite**De plus de 2m de hauteur - ces arbustes devront être utilisés ponctuellement**

Nom en latin	Nom usuel en français	Couleur	Saison de floraison
Amelanchier canadensis	Amélanchiers	Blanche/feuilles jaunes automne	Printemps
Buddleia davidii	Buddléias	Rose/mauve	Juillet à septembre
Buddleia alternifolia	Buddléias	Lilas clair	Mai-juin
Carpinus betulus	Charme commun		
Colutea arborescens	Arbre de Judée	Jaune	Été
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	Fusain ailé	Fruits rouges	Fin été
Euonymus europaeus	Fusain 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 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
Cotoneaster damneri	Cotonéasters rampants	Beau feuillage dense	
Cotoneaster mycophyllus	Cotonéasters rampants		
Euonymus fortunei 'Emerald 'n' Gold'	Fusain nain	Feuillage marginé jaune d'or	
Geista hispanica	Genêt nain	Jaune	Mai-juin
Geista 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	Été
Rhododendron sp.	Rhododendron nain	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
Berberis darwinii	Berbéris persistant	Jaune	Avril-mai
Buxus sempervirens	Buis commun		
Ceanothus impressus	Céanothe	Bleue	Avril-mai
Ceanothus 'Burkwoodii'	Céanothe	Bleue	Juin-octobre
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Blanche	Avril-mai
Cotoneaster franchetii	Cotonéasters	Fruits rouges	Automne
Escallonia sp.	Escallonia	Rose/rouge	Été
Euonymus japonicus	Fusain du Japon		
Ligustrum sp.	Troène	Blanche	Juillet-septembre
Photinia x fraseri 'Red Robin'	Photinia	Blanche	Mai-juin
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-décembre
Ceanothus thyrsiflorus	Céanothe	Bleue	Juin-juillet et automne
Elaeagnus hybr. Ebbingei	Elaeagnus	Blanche parfumée	Automne
Ilex aquifolium	Houx vert	Fruits rouges	Hiver
Spartium junceum	Genêt d'Espagne	Jaune	Juin-septembre
Viburnum tinus	Laurier tin	Blanche	Automne/printemps