



MAÎTRISE D'OUVRAGE

BATI-AMÉNAGEMENT
AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

SNC Le Chalonge
75 rue de l'Alma
35000 RENNES
T: 02 23 35 50 96
M: agence.bretagne@batiamenagement.fr

Lotissement “Le Chalonge”

DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

PA-10-1 REGLEMENT

MAÎTRISE D'ŒUVRE



Liap urbanistes + paysagistes
30 rue Vaneau
35000 RENNES
T: 06 87 16 49 05
M: contact@liapurbanistes.com



Quarta VRD + environnement + géomètres
123 rue du Temple du Blossne
35136 SAINT-JACQUES DE LA LANDE
T: 02 99 30 12 12
M: contact@quarta.fr

INDICE	DATE	NATURE	AUTEUR	VALIDATION
A	30/11/2020	État initial	CM BOMARD	

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement **Chalonge**, situé sur la commune d'Erbrée.

Le lotissement **Chalonge** est aménagé par la SNC Chalonge, agissant en tant qu'aménageur et représenté par Bati-aménagement.

Le règlement détermine les règles d'urbanisme applicables sur le périmètre du lotissement. Il vient en complément du plan local d'urbanisme de **Erbrée** dont il renforce certains articles par des alinéas plus contraignants. En cas de divergence dans la rédaction d'un article d'origine du document d'urbanisme en vigueur et d'un article du présent règlement, l'article à prendre en compte sera toujours le plus contraignant.

NOTE LIMINAIRE

Les projets devront être conforme au PLU en vigueur. Dans le cas où le PLU a évolué depuis la rédaction du règlement: la règle modifiée au PLU prévaut sur le règlement.

Pour information, au jour de la rédaction du présent règlement, le lotissement **Chalonge** est zoné **1AUE** au PLU.

Caractère et destination de la zone

La zone 1AUE est destinée à accueillir une urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat pour encourager davantage de mixité urbaine. Elle est soumise à une OAP.

Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à :

- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement,
- Permettre une diversité et une mixité de l'habitat,
- Conserver le caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer.
- Multiplier les relations et connexions avec les autres secteurs proches du futur lotissement.

Éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

· Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est présente sur ce secteur. Il sera fait référence aux principes d'aménagements afin de démontrer leur compatibilité avec le règlement d'urbanisme.

Elles concernent les points suivants :

- A- L'implantation du bâti,
- B- Les typologies du bâti,

C- Les espaces publics,

D- Les voiries et les cheminements doux,

E- Le traitement des eaux pluviales,

F- Les éléments paysagers,

G- Les communications numériques

· Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysage repérés au titre de l'article L. 123.1.5, III 2° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques sont subordonnés à déclaration préalable en vertu de l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Opposabilité du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

Ce règlement impose aux acquéreurs le visa architectural rédigé par l'urbaniste conseil et l'ensemble du dossier visé et tamponné par Liap, urbaniste-conseil de la SNC Chalonge, préalable à tout dépôt en Mairie. Sans ces éléments, le dossier sera jugé incomplet.

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, le règlement du lotissement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

1AUE - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

1AUE 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions

Lotissement d'habitations avec activités libérales acceptées.

1AUE 2.1 - Destinations et sous-destinations des constructions

Sont admises, les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes ainsi que les changements de destination ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Activités libérales
- Habitations

1AUE - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITÉS ET CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1AUE 1.2 - Usages et affectations des sols et types d'activités

«Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les garages collectifs de caravanes, de camping-car ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, mes parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu pour le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs.

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement

Les stationnements de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.»

1AUE - ARTICLE 3 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUE 3.1 - Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

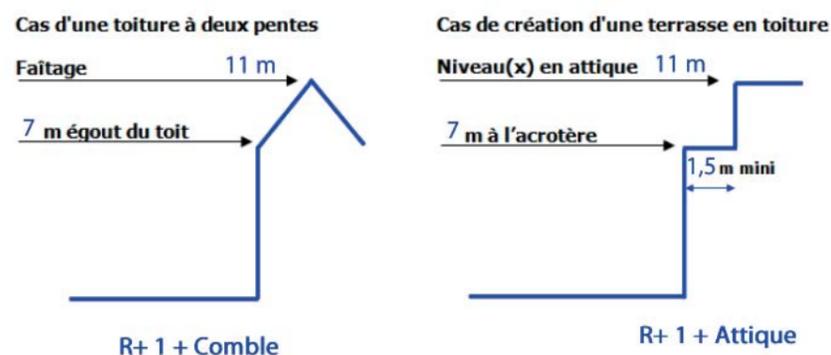
La surface de plancher maximale des constructions abri de jardin est de 8 m².

3.2.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions- est mesurée à partir du sol existant avec exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- En façade sur rue : 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
- Hauteur maximale totale : 11 mètres

En cas d'attique, le retrait de l'attique par rapport à la façade principale doit au moins être égal à 1.5 mètre. Le combe ou l'attique peut être aménageable sur 2 niveaux en cas de toiture à deux pentes.



La hauteur maximale des annexes d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère

1AUE 3.2 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété.

3.2.1. Voies et emprises publiques

Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :

Le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile tout bâtiment doit respecter les indications graphiques figurant au plan. En l'absence de celles-ci, les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

3.2.2 Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit sur l'une des limites en respectant un trait au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative.
- Soit en retrait au moins égal à 3 mètres.

- Règle pour les cœurs d'îlot (lots 3, 4, 14, 15, 16, 24, 25, 26 et 27) : Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrière, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.
- Les constructions annexes:
 - Les annexes pourront s'implanter à 1 mètre des limites.
 - Les constructions annexes pourront être accolées à la construction principale.
 - Les abris de jardins devront être dans la zone constructible. Il sera soit attenant à la construction principale, soit attenant au garage si celui-ci n'est pas attenant au volume principal. Dans certains cas, l'accès direct garage côté rue pourra être autorisé à condition que la porte soit non débordante sur le domaine public. L'acquéreur et son maître d'œuvre devront s'assurer que les points de nivellement se raccordent correctement à l'espace public.
 - Les constructions annexes sont proscrites à l'exception des garages, serres, les piscines, du volume recouvrant les piscines et des abris de jardin.

Les piscines:

Les piscines peuvent s'implanter librement (dans et en dehors de la zone constructible). Elles pourront être couverte ou non.

3.2.3 Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

1AUE - ARTICLE 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUE 4.1 - Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures.

4.1.1 Principes généraux

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Toutefois, des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent être autorisées si elle s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

4.1.2 Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les teintes devront être en cohérence avec celles du cœur de bourg. Les matériaux bruts sont à privilégier. Les nuances de beige et gris sont autorisées, Les couleurs vives sont globalement interdites sauf pour valoriser une modénature particulière.

4.1.2 Toitures

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures à pente, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise. Des formes des matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

L'emploi de la tuile est interdit et les châssis de toits doivent être encastrés. Si des dispositifs de performances énergétiques sont disposés en toitures, elles devront être intégrées à celle-ci, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Dans les abris et les garages, les toitures seront de type toiture-terrasse ou mono-pente.

4.1.4 Clôtures

Trois typologies de clôtures y sont indiquées:

- Clôture privée/public obligatoire:
 - Grillage acier noué type mouton, piquets châtaignier ou clôture en châtaignier avec espacement entre les lattes de 5cm mini, hauteur 1.50m. Clôture implantée à 0.80m. en retrait de la limite de lot., obligatoirement doublée d'une plantation végétale correspondant au milieu (haie bocagère, haie arbustive, noue plantée). Dispositif pour le passage de la petite faune obligatoire.
- Clôture privée/public facultative:
 - Grillage de même nature que la clôture sur l'espace public, obligatoirement doublée d'une plantation végétale arbustive
- Clôture limite séparative facultative:
 - de même nature que la clôture sur l'espace public, obligatoirement doublée d'une haie en quinconce implantée à 0.50m. de part et d'autre de la limite

1AUE 4.2 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

En cas de nouvelle construction, les toitures devront être en capacité de supporter des dispositifs visant à la production d'énergie renouvelables.

1AUE - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

1AUE 5.1 - Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier (recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre : pierre...)

1AUE 5.2 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales, mellifères et comestibles. Le recours aux espèces invasives est interdit. Il sera recherché une valorisation des végétaux rustiques locaux notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

1AUE 5.3 - Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage de seaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage pluvial et à la charge exclusive du constructeur (voir annexes sanitaires).

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

1AUE - ARTICLE 6 - STATIONNEMENTS

1. Enclaves privées:

Chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privée non close de 5 x 6 mètres conforme au plan de composition (2 places de stationnements).

Pour les activités libérales, le nombre de stationnement dédiées à l'activité se fera en plus des 2 places sur l'enclave privée. Leur nombre sera en cohérence avec l'activité.

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.

- Seule la construction de car-port est autorisée sur une des deux places de l'enclave privée.
- Les enclaves seront en matériaux perméables ou drainant sont à privilégier.
- Les car-ports seront de même matériau que la construction principale ou en bois.

2. Les garages:

- Tous les lots peuvent disposer de garages. Lorsqu'une implantation est indiquée au plan de composition, elle devra obligatoirement être respectée ainsi que sa hauteur maximale (RDC uniquement lorsque l'indication G.rdc est indiquée).
- Les garages doubles sont interdits en limite de lot.
- Les garages simples devront respecter un retrait de la porte de garage de 0.80m. de la limite de lot.
- La gestion topographique d'accès au garage sera située à l'intérieur du lot.
- Les garages seront de même matériau que la construction principale ou en bois.

1AUE - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVÉES

**1AUE 7.1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou
privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

7.1.1 - Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2 - Accès

/

7.1.3 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

**1AUE 7.2 - Conditions de desserte des terrains par les services publics de
collecte des déchets**

/