
Lotissement “Le Ô bocage”

DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

PA-10.1 REGLEMENT

INDICE	DATE	NATURE	AUTEUR
B	02/03/2021	PIECES COMP.	G.COLIN/C. BOMARD

MAÎTRISE D'ŒUVRE



Liap urbanistes + paysagistes
30 rue Vaneau
35000 RENNES
T: 09 80 72 09 21
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

CHAMP D'APPLICATION

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

Le lotissement **Le Ô Bocage** est aménagé par la SNC Fontenelles, 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 intercommunal du **Val d'Ille Aubigné** 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 PLUi en vigueur. Pour information, au jour de la rédaction du présent règlement, le lotissement **Le Ô Bocage** est zoné **UE1** au PLUi.

Caractère et destination de la zone

La zone UE correspond aux secteurs d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est marqué. Elle comprend trois secteurs UE1, UE2 et UE3 de densité différente. Un indice s définit des secteurs facilitant la mutualisation du stationnement.

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.

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 Fontenelles, préalable à tout dépôt en Mairie.

Il est précisé également qu'un visa de l'ALEC est demandé.

Sans ces 2 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.

NOTA: LE RÈGLEMENT DU PLU EST CI-APRÈS REPRIS EN NOIR, LES ÉLÉMENTS EN SUS SONT INDIQUÉS EN ROUGE.

1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Sont interdits :

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou 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 d'un quartier d'habitation et notamment :
 - Les exploitations agricoles et forestières, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
 - Le commerce de gros,
 - Les bâtiments Industriels et entrepôts.
 - Les carrières
- 2- Les installations classées soumises à autorisation.
- 3- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 4- Le camping hors terrains aménagés.
- 5- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 6- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 7- L'artisanat et commerce de détail de plus de 300 m² de surface de vente en dehors des périmètres de centralité.
- 8- La création de nouveaux plans d'eau de loisirs.

Sont soumises à des conditions particulières

- 1- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve :
 - de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations ;
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
 - que l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante
- 2- Les installations classées soumise à déclaration, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 3- Les exploitations agricoles : uniquement pour les terrains cultivés et jardins qui participent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétale (ex : jardins familiaux, jardins partagés...)

2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Axes de flux

Les axes de flux sont identifiés dans l'OAP commerce.

Le long de ces axes de flux dans une bande de 50 m prise à partir de l'axe de la voie identifiée, et hors périmètre de centralité ou ZACom (cf OAP commerce), la création de nouvelles constructions et le changement de destination à destination d'artisanat et de commerce de détail sont interdits.

Seule est autorisée l'extension limitée à 10% de la surface de plancher des commerces existants à la date d'approbation du PLUi.

UE1 - SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou parcelle agricole.

L'implantation des constructions doit se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée) pour une majeure partie (plus de 50 %) de la façade, le reste pouvant être implanté entre 2 et 5 mètres.

En tout état de cause, les constructions seront implantées à l'intérieur du polygone de constructibilité porté au plan de composition (cf.PA4), excepté pour les abris de jardin.

Les carports seront autorisés sur les enclaves privées.

Lorsqu'une implantation obligatoire est demandée au plan de composition (matérialisée par un trait orange gras), elle devra être respectée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait minimal de 1,90 m par rapport à la limite séparative.

Toutefois, il est exigé un recul minimal par rapport aux limites séparatives arrière (fond de parcelle) égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$).

Une implantation en limite séparative pourra être exigée pour assurer la continuité du front bâti.

Implantation des constructions annexes

Seuls les «abris de jardins» pourront être autorisés en dehors du polygone de constructibilité porté au plan de composition (cf.PA4), sous réserve d'être implanté avec un retrait minimal de 1.90 par rapport à la limite séparative ou de 5 m. par rapport à une emprise publique. Les annexes ne seront pas autorisées dans les 5m de la limite de la haie bocagère.

En outre, les constructions annexes de type celliers et garages seront uniquement autorisées à l'intérieur du polygone de constructibilité porté au plan de composition (cf.PA4).

Seront également admis en dehors du polygone de constructibilité porté au plan de composition (cf.PA4), les constructions annexes de type carport qui pourront uniquement

être réalisés sur les enclaves privées définies sur le plan de composition (cf.PA4).

Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

L'emprise au sol maximum des abris de jardins ne devra pas excéder 8m² par lot.

Hauteur des constructions

La construction devra s'inscrire dans le gabarit maximal tel que défini par le règlement.

Règles de hauteur	UE 1
Hauteur maximale des façades principales	9m.
Hauteur maximale au faîtage	15m.

Une hauteur différente pourra être autorisée si elle assure une bonne insertion des volumes dans leur environnement urbain.

Pour les constructions annexes, la hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 4,00 m.

2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

En tout état de cause, les projets devront respecter le Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères présent en pièce PA10-2. Il permet d'orienter l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les façades devront présenter une harmonie de matériaux. Les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits. 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.

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

Les matériaux et teintes choisies seront harmonieuses et validées par l'urbaniste-conseil

conformément au Cahier de prescriptions PA10.2.

Il est précisé que l'emploi des matériaux biosourcés est fortement encouragé.

Couvertures, toitures

Les constructions devront respecter le sens de faitage indiqué sur le plan de composition du permis d'aménager. Afin d'encourager la qualité environnementale des projets, l'urbaniste-conseil autorise la dérogation au sens de faitage lorsque les projets sont inscrit dans une démarche de labellisation tel que bâtiment biosourcés, BBKA, etc.

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge sont proscrits sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

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 clôtures

Les clôtures et murs devront être strictement conforme au Plan Guide des Clôtures édité par le Val d'Ille Aubigné - PLUi.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Elles seront constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,80 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ;
- soit d'une haie libre composée d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot.

La hauteur totale des clôtures sur voie et emprises publiques ne pourra excéder 1.6 mètres excepté celle des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m et seront constitués d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.). Des murs pleins ou des panneaux de bois, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton, pourront être autorisés dans le prolongement de la construction principale.

Autres éléments

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

et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

3 - QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra être visé par l'**ALEC** avant dépôt de permis.

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.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire peut justifier un dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU.

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU.

L'isolation par l'extérieur pourra être refusée pour les constructions dont le gros œuvre, en pierre ou en terre, est destiné à être apparent.

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m², la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 300 L et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs à l'habitation sans dispositif de pompage est requise. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à l'habitation (WC, nettoyage des sols..) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques.

Toute construction nouvelle, hors constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m² doit présenter un dispositif de production d'énergie renouvelable lui permettant d'assurer une couverture minimum de 50% de son énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) Il peut notamment s'agir de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, de panneaux photovoltaïques ou de raccordement aux réseaux de chaleur.

Pour toutes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions nouvelles (ou parties de construction) soumises à RT devront atteindre les caractéristiques suivantes :

- Cepmax RT2012 -20% minimum pour la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public,
- Cepmax RT2012 -40% minimum pour les sous-destinations locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés, établissements d'enseignement, de

santé et d'action sociale

- une contribution minimale d'énergies renouvelables de 40 kWh/m².an.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables pourront être détachés de la construction tout en restant obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération.

4 - TRAITEMENT DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'une haie est indiquée sur le plan de composition (cf.PA4) elle devra obligatoirement être mise en place en respectant les essences définies au plan de vente.

Chaque surface plantée sera recouverte d'un paillage en broyat sur sol propre, sur une épaisseur de 10 cm - broyat issu de refus de compostage. Il devra être prévu un réapprovisionnement en paillage tous les deux ans. L'entretien sera réalisé régulièrement.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Les constructions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive des cours d'eau identifiés au règlement graphique.

Pour toute construction nouvelle, une **surface éco-aménageable de 30%** de l'unité foncière en UE1, sera réservée pour la réalisation d'espaces libres et de plantations. Les types d'espaces, construits ou non, entrant dans le décompte de cette surface minimale sont dotés d'un coefficient spécifique (voir cahier annexe).

Ces espaces libres pourront accueillir des aires de stationnement non imperméabilisées, de jeux et de loisirs. Pour l'aménagement de ces espaces, les essences locales seront à privilégier.

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un permis de construire supérieur à dix logements, les aires de stationnement en aérien devront contribuer à la qualité des espaces libres notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Ils 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.

En l'absence de réseau d'eau pluviale, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

5 - STATIONNEMENT

Chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close conforme au plan de composition. Si un portail existe, il est positionné en fond d'enclave. Les vantaux des portails et portillons ne peuvent s'ouvrir sur le domaine public.

Stationnement automobile

Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul des emprises nécessaires il sera tenu compte des caractéristiques suivantes :

- les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.
- les dimensions minimales d'une place pour les personnes à mobilité réduite seront

de

3.30 m x 5.00 m.

1) Logement

Logements sociaux :

Une place de stationnement sera créée pour chacun des logements. Celles-ci seront mutualisées dans une aire de stationnement commune conformément au plan de composition (cf. PA4).

Lots libres :

Il est exigé 1 place minimum par tranche incomplète de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne pourra pas être exigé plus de 3 places par logements.

Stationnement vélo

La surface d'un emplacement vélo s'établit au minimum à 1,5 m². Il sera prévu une place par logement, dans des locaux clos et couverts.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS

AUX VOIES OUVERTE AU PUBLIC :

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 envisagé et adapté à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Accès

L'accès peut se faire directement sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

Les conditions d'accès à une parcelle privative ou un groupe de parcelles devront répondre aux exigences de sécurité routière (visibilité, séquençage des sorties).

Collecte des déchets

Tout projet de constructions, de permis d'aménager ou d'installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le ramassage des déchets ménagers et assimilés.

2 - RÉSEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions à un réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire pour les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m².

Toute construction supérieure à 20 m² d'emprise au sol non raccordable au réseau d'eaux pluviales devra prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluies à la parcelle (stockage, infiltration ou réutilisation pour des usages domestiques).

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées, après traitement, vers le réseau d'eaux pluviales

Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, RÉSEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

Le raccordement à un réseau de chaleur, lorsqu'il existe, est obligatoire.

Lorsque les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation.