

- Plan Massé connu avec réseau
- culture reconnaissance architecturale

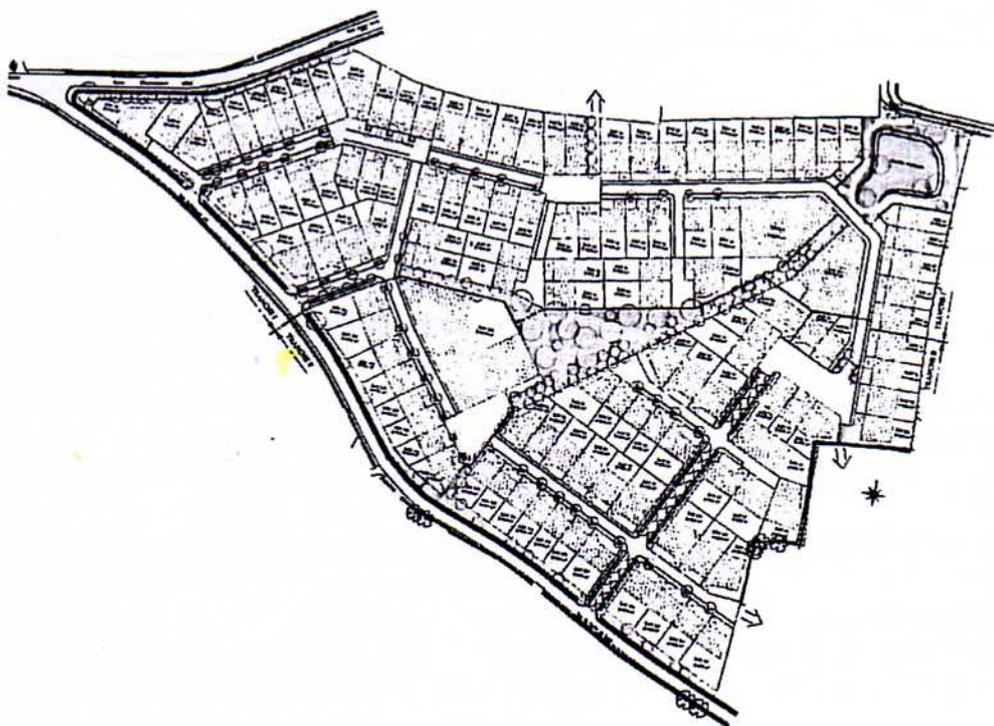
COMMUNE DE

ac-des@orange.fr

CHATEAUNEUF D'ILLE ET VILAINE

LOTISSEMENT

« LE MOULIN DE LAVAL »



PA10- REGLEMENT

Acanthe
L'aménagement naturel

ACANTHE - AMENAGEURS - LOTISSEURS
93 avenue Henri Fréville - CS 80711
35 207 RENNES CEDEX
TEL : 02 23 45 00 51 & FAX : 02 23 45 00 52

FEVRIER 2008



ATELIER DECOUVERTE - L.Robert
ARCHITECTURE, URBANISME & PAYSAGE
42 rue de s antilles - 35400 SAINT MALO
TEL : 02 99 82 33 12 & FAX : 02 99 82 24 21
E-mail : atelierdecouverte@aticepro.fr

COMMUNE DE :
CHATEAUNEUF D'ILLE & VILAINE

LOTISSEMENT "LE MOULIN DE LAVAL"

PA 10 - R E G L E M E N T

MAÎTRE D'OUVRAGE

ACANTHE

93 avenue Henri Fréville
CS 80711
35207 Rennes Cedex
Tel : 02 23 45 00 51 – Fax : 02 23 45 00 52

MAÎTRE D'ŒUVRE :

ATELIER DÉCOUVERTE

Architecture, Urbanisme et Paysage
42 rue des Antilles - 35400 SAINT MALO
Tel : 02 99 82 33 12 - Fax : 02 99 82 24 21
Email : atelierdecouverte@alicepro.fr

GÉOMÈTRE :

Cabinet D2L

7 Avenue des peupliers BP 51311
35 513 CESSON SEVIGNE Cedex
Tel : 02 99 83 33 33 – Fax : 02 99 83 46 37

S O M M A I R E

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objet du règlement - Champ d'application

TITRE 2 : MODE D'APPLICATION ET UTILISATION DU SOL

Section 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé

Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé sous conditions

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voiries

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des lots

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement des véhicules

Article 13 : Plantations et espaces libres

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 Possibilités maximales d'occupation du sol.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- OBJET DU REGLEMENT ET CHAMP D'APPLICATION

1) - Objet du Règlement

Le présent document fixe le règlement du lotissement "**LE MOULIN DE LAVAL**", les conditions d'insertion de l'opération dans la réglementation d'urbanisme sur la zone considérée.

Il précise les règles et servitudes d'intérêt général nécessaires pour l'organisation d'ensemble du lotissement à l'intérieur de l'assiette foncière telle qu'elle est définie par son périmètre sur le plan topographique et par les origines de propriété.

2) - Champ d'application :

Ce règlement est applicable en sus des règles générales d'urbanisme telles que définies par le code de l'urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du dit lotissement.

Il doit être remis à l'acquéreur à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse de première vente ou location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est traduit par le plan de composition du lotissement.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

3) - Obligation du permis de construire

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire ou la déclaration de travaux exigés par les textes en vigueur et le Cahier des Charges du lotissement.

4) - *Suivi architectural*

Ainsi qu'il est précisé dans le cahier des charges du présent lotissement, il sera mis en place un suivi architectural des projets de construction sur l'ensemble des lots afin d'assurer une certaine homogénéité sur l'ensemble de l'opération.

Les acquéreurs des lots, devront se conformer au suivi architectural qui sera assuré par le cabinet d'architecture C HAMELOT & L ROBERT 42 rue des Antilles 35 400 SAINT-MALO

Pour ne pas engager des études qui pourraient être remises en cause, les acquéreurs devront soumettre leur projet au cabinet d'architecture dès les premières esquisses. Toute demande de permis de construire sera soumise au visa du dit cabinet d'architecture préalablement au dépôt de permis de construire.

TITRE 2 - MODE D'APPLICATION ET D'UTILISATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉ

Seules seront autorisées, les constructions d'habitat collectif sur les lots 62, 63 & 121 et, les constructions à usage d'habitation familiale et principale avec possibilité de 2 logements maximum par lot pour les lots ayant une surface supérieure à 550 m² sans division parcellaire et, un seul logement sur les autres lots.

Le regroupement de 2 lots est autorisé.

Le lot 63 est réservé à la construction de logements sociaux.

ARTICLE 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉ SOUS CONDITIONS

L'exercice accessoire d'une profession libérale peut être autorisé sur les lots
La construction de bâtiments annexes aux habitations dans la limite d'un par lot et pour une surface inférieure ou égale à 20m².

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

Les accès aux lots se feront à partir des voies internes du lotissement.

L'accès aux lots libres se fera obligatoirement par la zone de stationnement ouverte figurant au plan de composition et des plantations. Pour les lots 62, 63 & 121, les accès sont libres.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

Assainissement :

Le lotissement est soumis aux prescriptions du règlement départemental en vigueur.

Eaux Usées :

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

Raccordement à l'altimétrie figurant au plan de recollement des réseaux (cote à vérifier avant tout dépôt de permis de construire)

Eaux Pluviales :

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

Raccordement à l'altimétrie figurant au plan de recollement des réseaux. (cote à vérifier avant tout dépôt de permis de construire)

Eau Potable :

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

Électricité basse tension :

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

Téléphone :

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

Coffrets :

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour une parfaite intégration des coffrets. Ils seront intégrés dans les clôtures ou les constructions si celles-ci s'implantent à l'alignement lorsque c'est possible (lots 62, 63 & 121).

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES LOTS

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées au plan de composition et des plantations.

Les surfaces sont des surfaces projet qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot et, reportées sur le plan de bornage.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX :

Les constructions seront obligatoirement édifiées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition, en tenant compte du sens de faitage du corps du bâtiment principal:

- au choix pour les lots 2, 3, 52, 61, 78, 84 & 101
- non réglementé pour les lots 62, 63, & 121
- imposé pour les autres lots.

Elles s'implanteront:

- en retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies internes à l'opération pour 2/3 minimum de la largeur de façade du bâtiment sur cette voie et, 8m maximum pour le 1/3 restant pour les lots 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 53, 54, 57, 58, 59, 60, 73, 74, 75, 79, 80, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, & 120.
- en retrait de 5 m minimum et 8m maximum par rapport à l'alignement des voies internes à l'opération pour les lots 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 49, 50, 51, 55, 56, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 81, 82, 83, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 & 100.
- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les lots 1, 2, 3, 9, 27, 28, 52, 61, 62, 63, 64, 78, 84, 85, 101 & 121.

Pour les lots situés à l'angle de 2 voies, les règles ci-dessus ne s'appliqueront que pour la façade principale.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies piétonnes et espaces verts communs

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :

Les constructions seront édifiées à l'intérieur des zones constructibles, en tenant compte de l'obligation d'implantation en limite latérale tel que cela figure au plan de composition et des plantations, sauf pour les lots 1, 2, 3, 8, 52, 61, 62, 63, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 98, 99, 105, 106 & 121.

Pour les lots où la construction en limite latérale est possible mais non obligatoire, et lorsque la construction ne jouxte pas cette limite, elle devra en être éloignée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de cette construction, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Bâtiments annexes:

Les bâtiments annexes de type abris de jardin, serres ou tonnelles, indépendants du bâtiment principal, sont autorisés en dehors des zones constructibles, mais devront obligatoirement s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites parcellaires.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME LOT:

Dans le cas de bâtiments distincts sur un même lot ceux-ci doivent être implantés à une distance minimum de 4 mètres l'un de l'autre.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 40 % de la surface du lot.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximum des constructions sont:

- R + 2 + C et 9,5m à l'égout du toit, pour les lots 62, 63 & 121
- R+ 1 et 6,50m à l'égout du toit pour les autres lots

Dans le cas de combles aménagés ou aménageables pour les constructions individuelles la hauteur minimum du dératellement sera de 1,20 m

Les hauteurs maximums des constructions annexes hors des zones constructibles sont de 2 m à l'égout de toit et 3 m au faîtage

Pour les lots d'habitat individuel, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne pourra se situer à une hauteur supérieure à 0,70 m ; cette cote sera prise par rapport au terrain naturel au point le plus bas de l'emprise de la construction. Dans ce cas l'accès au rez de chaussée se fera obligatoirement par perron et non par mouvement de terre.

Les garages en sous sols sont interdits pour les lots d'habitat individuel.

Les caves sont autorisées; Le pétitionnaire devra raccorder les éventuels réseaux EU et EP de la cave aux branchements existants sur son lot.

Les accès se feront par l'intérieur du bâtiment ou par emmarchement extérieur de faible emprise.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront caractérisées principalement par :

Volumétries :

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront s'inspirer des bâtiments traditionnels du pays de Châteauneuf d'Ille & Vilaine dont les proportions figurent au fascicule 1-4 "Cahier des recommandations architecturales et paysagères" du présent dossier de lotissement.

Dans le cas d'une approche architecturale contemporaine, d'autres proportions pourront être appliquées.

Il sera recherché une simplicité de volume, mais chaque construction pourra être constituée de plusieurs volumes judicieusement assemblés.

Il est imposé pour les constructions individuelles:

- la largeur des pignons ne pourra excéder 8 m
- la longueur du faîtage des garages accolés ne pourra être inférieur à 4m.
- les souches de cheminées seront placées sur les pignons et axées sur ceux-ci.

Adaptation au sol :

- Une adaptation au sol satisfaisante (pas de taupinière).
- Un modelage paysager doux.

Murs :

- Des murs de pierre apparente avec joints à la chaux
- Des murs avec enduit de teinte soutenue ou foncée rappelant la couleur de la pierre locale (les teintes trop claires ou trop vives sont interdites)
- Des bardages bois

SONT INTERDITS : Les appareillages de pierre de type opus incertum.

Dans le cas de mur en pierre il sera exigé une photo du type d'appareillage dont le pétitionnaire souhaite s'inspirer

Toitures :

- Des couvertures en ardoises naturelles pour les bâtiments d'habitat collectif (lots 62, 63 & 121); et d'ardoise naturelle ou artificielle teintées dans la masse pour les autres lots.

Ces toitures auront, pour le corps principal du bâtiment une pente comprise entre 40 et 45°.

- Des toitures en zinc pour les parties secondaires à faible pente
- Des châssis de toit, obligatoirement encastrés .

Clôtures :

a) Sur rue, les clôtures seront constituées soit :

- Par un mur de pierre et pilastres avec appareillage de type traditionnel, le mur aura une hauteur de 1,20 mètre. Les pilastres auront une hauteur minimum de 1,60m et une face vue de 0,50m minimum
- Par un grillage simple torsion vert d'une hauteur maximale de 1,20 m sur poteaux bois ou métal, doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximum de 1,80 m. Le grillage sera obligatoirement implanté 1 mètre en retrait de l'alignement, et la haie plantée devant coté rue.

Ces clôtures pourront avoir une longrine béton en partie basse d'une hauteur maximum de 20 cm

L'implantation des clôtures devra se faire en tenant compte de l'obligation de réaliser un stationnement non clos d'une emprise de 6m x 5m tel que cela figure au plan de composition et des plantations.

Un schéma de principe des clôtures sur voies par mur de pierre figure au fascicule 1-4 "Cahier des recommandations architecturales et paysagères" du présent dossier de lotissement.

b) En limites séparatives les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20 m sur poteaux bois ou métal, doublé éventuellement d'une haie vive de 2 mètres de hauteur maximum.

Ces clôtures pourront avoir une longrine béton en partie basse d'une hauteur maximum de 20 cm

Pour les haies vives voir liste variétale figurant au fascicule 1-4 "Cahier des recommandations architecturales et paysagères" du présent dossier de lotissement.

Les haies seront composées de feuillus arbustifs et présenteront plusieurs variétés avec un maximum de 1/3 de chaque espèces.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Chaque lot individuel, doit comporter deux places de stationnement par logement avec obligation de réaliser un stationnement non clos d'une emprise de 6m x 5m tel que cela figure au plan de composition.

Pour les lots 62, 63 & 121 devant recevoir des bâtiments d'habitat collectif il est exigé 2 emplacements de stationnement par logement sauf pour les logements locatifs sociaux pour lesquels, il est exigé une place par logement.

Dans le cas d'exercice accessoire d'une profession libérale il sera exigé une place supplémentaire par 40 m² de SHON de construction à cet usage.

ARTICLE 13 - PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES

La surface minimum des espaces verts doit être égale à 20% de la surface du lot pour les lots 62, 63 & 121 et 30% pour les autres lots..

Les constructeurs seront en outre subordonnés à l'observation des règles suivantes :

- Les surfaces libres de toute construction seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il est exigé la plantation d'un arbre de haute ou moyenne tige par tranche de 250 m² de terrain

- Les aménagements extérieurs devront figurer au volet paysager qui sera composé d'une notice et documents graphiques qui seront annexés au permis de construire. Ces aménagements devront être terminés avant la délivrance du certificat de conformité

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La SHON maximum autorisée sur chaque lot est de:

→ **190 m²** pour les lots 10, 11, 12, 17, 18, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 34, 39, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 74, 75, 76, 77, 89, 90, 91, 94, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 115 & 116.

→ **220 m²** pour les lots 1, 2, 3, 16, 33, 36, 37, 38, 40, 44, 48, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 64, 65, 93 & 113.

→ **250 m²** pour les lots 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 35, 50, 51, 52, 58, 59, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 79, 81, 95, 96, 97, 100, 103, 104, 117 & 118.

→ **270 m²** pour les lots 9, 19, 49, 61, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 92, 98, 99, 101, 102, 105, 106, 119 & 120.

→ **1500 m²** pour le lot 62 & 63

→ **3500 m²** pour le lot 121

Total SHON 33 650 m²