



35 – BRIELLES

Lieu-dit « Bel Air – La Hardière »

Propriété de la Commune

LOTISSEMENT " La Grotte II "

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT



Le Maire
B. GUAIS


Arnaud LEGENDRE
GEOMETRE EXPERT FONCIER D.P.L.G.
1, Boulevard des Rochers - B.P. 50411
35504 VITRE cedex
TEL : 02-99-75-30-61
FAX : 02-99-74-62-73
legendre.geometre-expert@orange.fr

PA 10

N° de dossier : 13.625
A VITRÉ LE 10 Juillet 2015

PREAMBULE – CHAMP D'APPLICATION

Le présent Règlement fixe les règles d'intérêt général du Lotissement "La Grotte II" à Brielles.

Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.

Il vient compléter les dispositions du PLU en zone 1AUE qui restent applicables.

ARTICLE 1 : Types d'occupation du sol interdits

Seules sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation.

ARTICLE 2 : Types d'occupation du sol autorisés ou soumis à des conditions spéciales

Seules sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation. Les locaux annexes sont interdits.

Néanmoins, l'affectation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale est admise : il y a lieu, dans ce cas, de prévoir les places de stationnement nécessaires en dehors des voies publiques (voir art.12).

ARTICLE 3 : Desserte par les voies

La desserte est assurée à partir de la voie existante, allée des Epinettes, et d'une voirie intérieure construite dans le cadre de la mise en viabilité de l'opération, conformément aux plans et programme des travaux (PA 8) du présent dossier de demande de permis d'aménager.

La voie est conçue pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès des véhicules aux lots se font via le dégagement indiqué au Plan de Composition (PA 4) et à l'article 12 du présent Règlement pour les dispositions relatives aux dégagements pour le stationnement.

ARTICLE 4 : Desserte en assainissement (E.U. et E.P.) – Téléphone – Electricité – Eau potable - NTIC

1- Eau

Chaque lot est doté d'un branchement particulier d'alimentation en eau potable (comprenant un citerneau de branchement posé au niveau du terrain naturel, à l'intérieur du lot, en retrait du domaine public) : le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimensions suffisantes.

2- Assainissement

Eaux usées :

Les eaux et matières usées recueillies dans chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales recueillies sur chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le cas d'une construction construite avec demi-niveau enterré, il y a obligation de raccordement gravitaire des Eaux Usées et des Eaux Pluviales.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux de pluie (pour usage extérieur) au moyen d'un dispositif qui aura au préalable reçu l'approbation de la mairie.

3- Réseaux divers – Electricité – Téléphone – NTIC

Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'Electricité B.T., de Téléphone, de NTIC mis en place par le lotisseur, les branchements se faisant en souterrain. Même s'ils n'envisagent pas de bénéficier du téléphone, des NTIC dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau 42/45 par réseau reliant les différents citerneaux à l'intérieur de leur maison : cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

ARTICLE 5 : Surface et forme des terrains

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au Plan de Composition annexé à l'arrêté d'approbation.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 1.00 m minimum en retrait de l'alignement des voies en fonction de la délimitation de zone constructible définie sur le plan de composition (PA4).

Le constructeur doit rechercher, dans le respect du Plan de Composition et des règlements d'urbanisme, la meilleure distribution possible pour obtenir un ensoleillement maximum des pièces habitables.

Pour l'implantation des constructions, il faut respecter la zone constructible définie au Plan de Composition (PA 4) et reportée sur le plan annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Orientation du volume principal

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le Plan de Composition et respecter l'orientation du volume principal portée sur ce même document.

Lorsque la construction, ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3.00 m, et sous réserve de respecter la zone constructible telle qu'elle est définie sur le plan de composition (PA 4).

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 35 % de la surface de terrain.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction principale ne peut excéder 6.00 m à l'égout du toit.

La hauteur et la volumétrie des volumes secondaires devront toujours être inférieures à celles du volume principal.

L'implantation des constructions doit se réaliser sans modifier le relief naturel du terrain afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement; **il est interdit de procéder au rehaussement du sol au moyen de buttes ou talus artificiels.**

ARTICLE 11 : Aspect extérieur – Abris jardin - Clôtures

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit notamment les constructions voisines et la végétation existante.

Les architectures proposées, tant régionales que contemporaines, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes et la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les filets qui soulignent les volumes sont interdits.

La pose d'équipements de production d'énergies renouvelables est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégrée possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

Les récupérateurs d'eau pluviale seront : soit enterrés, soit cachés par des éléments opaques faisant partis de la construction

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptées au relief du terrain.

Hormis les abords de la construction dans les limites fixées à l'article 10, le modelé du terrain ne peut être modifié.

1 - Les toitures

Les couvertures ne peuvent comporter de complications incompatibles avec une bonne économie de la construction et doivent participer à l'harmonie du paysage et de l'agglomération.

LES PENTES

▪ **Toitures à pans**

Dans le cas de toitures à pans en ardoises,

- La pente sera comprise entre 35° et 55° pour le volume principal, elle pourra être inférieure pour les volumes secondaires.
- Le sens de faitage du volume principal devra être conforme à l'orientation définie au Plan de Composition.

NOTA :

Dans le cas d'un volume principal à 4 pans égaux, dite toiture « en pointe de diamant », la construction devra obligatoirement comporter au moins un volume secondaire.

▪ **Toitures cintrées :**

Les toitures cintrées sont admises ; dans ce cas :

- Le profil de la toiture devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini à l'article 10.
- L'angle pourra être différent pour des volumes secondaires.
- L'orientation du volume principal devra être conforme à l'indication portée au Plan de Composition.

▪ **Toitures mono pente :**

Les toitures mono pente sont admises ; dans ce cas :

- La pente ne pourra être inférieure à 10°.
- Le sens de faitage devra être conforme à l'orientation définie au Plan de Composition.
- Dans le cas de volumes secondaires, la hauteur sera obligatoirement inférieure au volume principal.

▪ **Toitures terrasses :**

Les toitures terrasses sont admises dans le cas des volumes secondaires; dans ce cas :

- L'acrotère aura une hauteur maximum de 3.50 m par rapport au terrain naturel d'origine.

2 - Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

Les ouvertures en toiture se font en lucarne.

Les Châssis mobiles (genre Vélux ou similaire) sont possibles.

Les dispositions de cet article concernant les toitures ne s'appliquent pas pour la mise en place des éléments spécifiques de captage de l'énergie solaire.

3 - Les façades

Les enduits et bardage bois sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales (les enduits de teinte très claire, blanche ou de couleur criarde sont à proscrire).

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

4 - Les clôtures

Se référer à la localisation des types de clôture sur le Plan de Composition (PA4) et au descriptif du Cahier des Prescriptions Paysagères.

Le traitement des limites entre les lots ou avec les espaces communs du lotissement devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Type A : Jardin d'agrément sur rue (en façades sur rue et sur les côtés des dégagements non clos)

Cette disposition s'applique pour les lots : 4 à 6.

L'espace situé entre la façade de la construction et la voie d'accès aux lots ne doit pas être clos et doit être aménagé en jardin d'agrément permettant une lecture ouverte et paysagère de la rue.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, des éléments de liaison entre les maisons sont recommandés : pergolas, claustras, poutres, murs, haies

Toutefois, les acquéreurs qui le souhaitent peuvent implanter en façade sur rue, à l'exception du dégagement non clos, une haie végétale basse composée d'essences variées d'une hauteur maximale de 0.70m, plantée à l'intérieur des lots à 0.50m minimum de la limite de propriété.

Pour les acquéreurs qui le souhaitent, cette même haie basse pourra être retenue :

- Sur les côtés des dégagements réservés pour le stationnement,
- Sur les limites latérales en ce qui concerne la partie située entre l'alignement de la maison et la rue.

Les murs, murets, soubassements, plaques sont interdits ; toutefois les acquéreurs peuvent marquer l'entrée par un élément ponctuel en pierre (muret), d'une hauteur maximale de 1,20m et d'une longueur maximale de 1,50m, pouvant intégrer les coffrets techniques.

Type B : Bordure de certains espaces publics (voir emplacement sur le plan de composition)

Clôtures constituées d'une haie arbustive dont la hauteur est limitée à 2.00m maximum. Elle sera plantée à l'intérieur des lots à 0,50 m minimum de la limite de propriété. Chaque fois que l'espace public n'est pas borduré, les acquéreurs devront marquer la limite de propriété par une bordurette disposée sans vue.

Cette haie pourra être doublée (à l'intérieur du lot) d'un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur maximale de 1,00 m.

Les hauteurs indiquées ci-dessus sont à considérer par rapport au niveau du domaine public, les propriétaires devant, si besoin, reprendre le profil du terrain à l'intérieur de leur lot : les clôtures devront en outre épouser le profil du terrain, évitant de présenter « un profil en escalier ».

Un accès direct sur les espaces communs peut se faire par un portillon incorporé à la clôture s'ouvrant vers l'intérieur de la parcelle.

Les portails et portillon seront obligatoirement en bois ou en métal.

Principe de plantation avec grillage



Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, des éléments de liaison entre les maisons sont recommandés. L'implantation de pergolas, claustras, poutres, murs, haies sont conseillés dans l'alignement de la façade sur rue.

Pour les lots 9 et 10, si la construction est en recul par rapport à la voie principale et non de desserte des lots, la haie devra se retourner dans l'alignement de la façade. La partie comprise entre le trottoir et la façade sera ouverte vers l'espace public avec 50% minimum de surface perméable.

Type C : Grillage vert

Cette disposition s'applique sur les autres limites.

La clôture est composée d'un grillage plastifié de couleur verte de 1,00 m de hauteur maximale, implantée en limite de propriété et tendu sur des supports métalliques également de couleur verte, reliés éventuellement entre eux au sol par un dispositif plein d'une vue de cinq centimètres de haute maximale.

Elle sera doublée obligatoirement d'une haie arbustive d'une hauteur maximale de 2.00 m.

ARTICLE 12 : Stationnement

L'accès des véhicules à la parcelle se fait via le dégagement imposé prévu sur le plan de composition (PA 4). En cas de modification de l'emplacement prévu, les constructeurs devront tenir compte des éléments techniques prévus sur l'emprise publique.

Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, chaque lot doit comporter 2 places de stationnement (5.00 m X 5.00 m minimum) jusqu'à 100 m² de surface de plancher. 1 place supplémentaire sera demandée par tranche de 50 m² entamée au-delà des 100 m² de surface de plancher.

Pour les professions libérales, on comptera une place banalisée supplémentaire par tranche de 15 m² de Surface de Plancher réservée à l'activité.

ARTICLE 13 : Plantations

Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts sur une surface minimale de 30% par rapport à la surface de la parcelle.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain.

Les reculs par rapport à l'alignement, hors enclave privative de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

ARTICLE 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (tableau récapitulatif des surfaces en Annexe)

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 sur le plan de composition annexé à l'arrêté d'approbation du lotissement et reportée dans l'acte de vente ou sur le plan joint à cet acte.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Ce cahier de prescriptions architecturales et paysagères est là dans le but d'éviter certaines erreurs de conception dans les réalisations à venir sur le lotissement de « la Grotte II ».

Les exemples donnés ci-après permettront aux acquéreurs et aux concepteurs de mieux percevoir l'esthétique souhaitée par la commune pour son extension urbaine.

Les volumes construits devront rester simples, sans décrochements intempestifs. Ceux-ci nuisant souvent à l'intégration de la construction dans l'ensemble que représente le lotissement.

La volonté étant de réussir un ensemble homogène pour un plus grand plaisir de résider dans ce lotissement.

Les locaux annexes étant interdits, les abris de jardins devront être intégrés à la construction par le biais d'une extension de garage ou local de rangement. En cas de rajout ultérieur à la construction ce local devra s'intégrer comme une greffe sur le bâti existant.

De même les buchers de stockage de bois devront respecter des conceptions similaires afin de conserver une homogénéité de la construction principale et une bonne insertion dans le cadre global du lotissement.

Ces constructions de types appentis reprendront en priorité le genre et la pente de toiture du volume principal dans une continuité de cette toiture.

Lors de rajout de petit volume, la prolongation d'un volume existant sera toujours préférée à un « placage » contre la façade ou un pignon.



Bonne intégration

Matériaux et pente de toiture très différents
renforçant une mauvaise accroche sur le bâti

Description des types de haies et clôtures.

LES HAIES

Les végétaux formant les haies sont à choisir parmi des essences affichant des couleurs automnales, des fructifications colorées ou présentant des bois décoratifs, des floraisons en toutes saisons même hivernales ; il appartient à chaque acquéreur d'assurer régulièrement la taille et l'entretien de la haie ainsi que le remplacement des végétaux défailants. L'emploi de thuyas, conifères ou de lauriers palmés est interdit, sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.

I) Les différentes fonctions d'une haie.

- **Structuration** : La haie marque la limite de propriété, elle vient végétaliser parfois une clôture ou fait office elle-même de clôture.
- **Ornementale** : Les feuillages, les fleurs ou les fruits des arbustes offrent un panel de couleurs et de senteurs qui viennent rythmer le paysage au fil des saisons.
- **Isolement visuel** : La haie est souvent plantée dans l'objectif de s'isoler rapidement mais il est important de préserver certaine perspective visuel afin d'ouvrir le regard.
- **Climatique** : Pour les amateurs de potager, elle protège les espaces stratégiques contre le vent, le froid et le soleil.
- **Ecologique** : En favorisant une haie locale, qui abrite et nourrit de nombreux insectes, oiseaux, rongeurs, on participe à la sauvegarde des écosystèmes.
- **Agronomique** : Elle crée des espaces tampon qui limitent de ruissellement des eaux pluviales lors des fortes précipitations et évite ainsi tout risque d'inondation.

II) GENERALITES : Les différents types de haies.

- **Les Haies arbustives** : Composées d'arbustes persistants et caducs (non persistants) à floraison variées et de taille comprise entre 0,80 et 1,50m de hauteur.
- **Les Haies libres** : Composées d'arbustes persistants et caducs à floraison variée et de taille comprise entre 1,50 et 2,00 m de hauteur.
- **Les Haies bocagères** : Composées d'essences locales persistantes et caduques de taille comprise entre 2,00m et plus.

LES HAIES ARBUSTIVES

La Haie arbustive a comme objectifs la délimitation des espaces et la mise en ambiance de l'aménagement. Elle se compose de végétaux variés en formes, couleurs et odeurs. **D'une manière générale**, sa taille varie entre 0,70 et 1,80 m.

I) Proposition de composition.

- Arbustes persistants dont la taille est comprise entre 0,80 et 1,50 m

Aucuba japonica
 Euonymus japonicus 'Aureomarginatus'
 Phormium tenax
 Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'
 Pieris 'Flaming Silver'
 Ceanothus X 'Burkwoodii'
 Choisya ternata
 Pittosporum tobira
 ... (liste non exhaustive)



Source : lotissement St Anne à Vitré

- **Arbustes caducs dont la taille est comprise entre 0,80 et 1,50 m**
- | | |
|----------------------------|--|
| Feuillage Décoratif..... | Salix purpurea 'Nana'
Berberis thunbergii 'Harlequin'
... (liste non exhaustive) |
| Floraison printanière..... | Deutzia gracilis
Spirea japonica
Spirea thunbergii
Viburnum opulus 'Compactum'
Weigela florida
... (liste non exhaustive) |
| Floraison estivale..... | Buddleja davidii 'Nanho purple'
Fuchsia
Potentilla fruticosa
Vitex agnus castus
Spirea X Bumalda
... (liste non exhaustive) |
| Fruits décoratifs..... | Symphoricarpos X doorenbosii 'MAGic Berry'
... (liste non exhaustive) |

II) Réalisation.

- => Plantations sur deux rangs en **quinconce**.
- => Distances de plantations : **D= 0,75 à 1,00 m et d= 0,40 = 0,80 m**
- => Distances de la limite de propriété : Si < 2 m de hauteur = **0,50 m**.
- => Période de plantation : **Octobre à mars**.
- => **Technique de plantations** : Sur Bâche, écorces ou sol nu.
 - Tranchée de 50 cm x 50 cm.
 - Aération de la terre.
 - Apport d'amendement ou fumure de fond.
 - Arrosage.

III) Entretien

1ère année:

- Suppression des mauvaises herbes aux pieds.
- Binage pour favoriser l'hydratation.
- Taille de formation (selon la forme souhaitée).

Années suivantes:

- Taille après chaque période de végétation, en juillet et en septembre-octobre.

35 - BRIELLES

Lotissement "La Grotte II"

Tableau récapitulatif des surfaces de lots et des surfaces de plancher

Lot	Surface (m²) environ	Surfaces de plancher
1	500	200
2	525	200
3	445	200
4	370	150
5	315	150
6	315	150
7	460	200
8	490	200
9	420	200
10	410	200
11	430	200
12	490	200
TOTAL	5170	2250

