

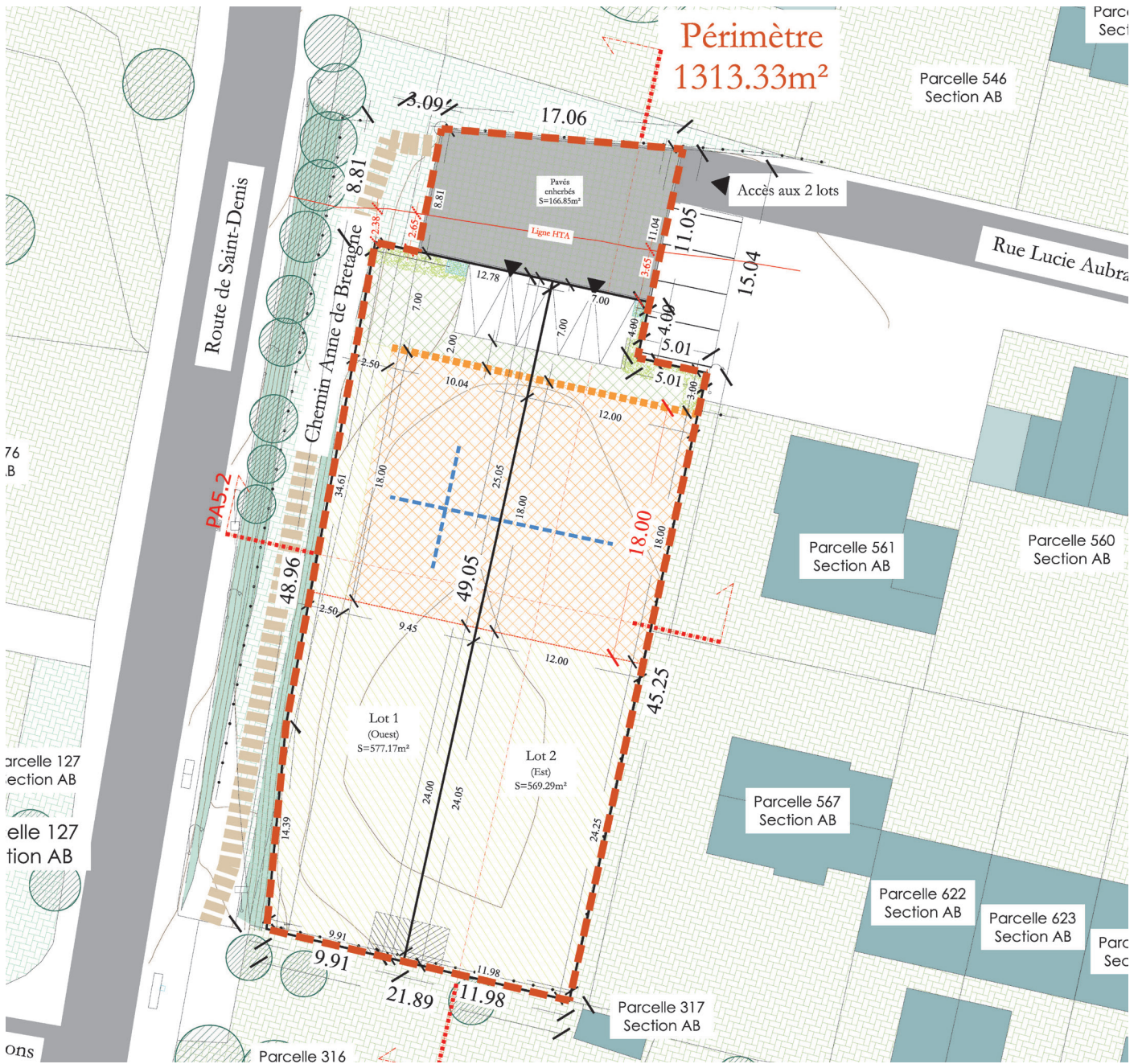


Commune de Saint-Sulpice-la-Forêt

« **LE LANDROT - 2** »

Permis d'aménager

PA10 - RÈGLEMENT



plan de composition

NOTA

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé Le Landrot - 2, en complément des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune de Saint-Sulpice-La-Forêt.

Il complète l'ensemble des dispositions et définitions applicables du PLUi de Rennes Métropole également opposable aux autorisations à venir. L'annotation (*) fait référence aux définitions du Règlement littéral du PLUi.

GÉNÉRALITÉ

Le lotissement "Le Landrot - 2" est situé sur un terrain dont la référence cadastrale est "section AB, numéros 538", ainsi que d'une partie de la parcelle cadastrale "numéros 371, section AB".

Pour une superficie totale de 1 313,33 m² environ.

Le lotissement sera composé de 2 lots destinés à l'implantation de logements,
Il sera constitué en outre d'un espace commun (voirie/placette), permettant l'accès aux lots.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS INTERDITES

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagements admis dans la zone.

Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux constructions, ouvrages, travaux ou aménagements admis dans la zone.

Sont interdits les établissements et installations ou utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

Les accès par l'extérieur aux éventuels sous-sols (caves) sont interdits.

1.2 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES

- Les constructions à usage d'habitation
- Les annexes aux habitations
- Les exhaussement et affouillements de sols nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans le lotissement.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz..).

Le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (sous réserve que les capacités de stationnement nécessaires pour ces activités soient prévues et adaptées à l'aménagement général du lotissement).

Le lotissement est composé de 2 lots en accession libre destinés à l'implantation de logements individuels. Un seul logement par lot est autorisé.

Les constructions annexes autres que les garages sont autorisées dans les zones d'implantation définies au plan de composition d'ensemble à condition de ne pas dépasser 9 m² d'emprise au sol et 3,00 mètres de hauteur au point le plus haut.

1.3 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La forme et la superficie des parcelles créées dans le cadre de ce projet sont celles indiquées au plan de composition joint.

La réunion de lots n'est pas autorisée.

2. RÈGLES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de tout nature devront respecter les limites et orientations imposées sur le plan de composition (PA4).

Les constructions principales et les garages devront s'implanter dans l'emprise constructible et, le cas échéant, sur la ligne d'alignement indiqués sur le document graphique de composition (PA4).

Les dispositions du document graphique du plan de composition (PA4) :

- Ligne d'alignement en orange discontinue : Alignement obligatoire pour minimum 50% du linéaire de la façade.
- Polygone d'implantation en hachure quadrillée orange : seules sont autorisées les implantations des constructions principales + garage, hors bâtiments annexes (abris de jardin).
- Ligne bleue discontinue : Sens d'orientation du faîtage du volume principal (volume le plus long et/ou le plus haut).
- Hachure linéaire verte : zone non aedificandi. Il s'agit de l'emprise non constructible des lots concernant l'implantation des constructions principales et garages, hors bâtiments annexes (abris de jardin).
- Polygone d'implantation en hachure quadrillée vert foncé : n'est autorisée aucune implantation de constructions quel qu'elle soit.

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public hors cours d'eau et voie ferrée

Les constructions s'implantent soit dans le respect de l'ordonnancement bâti s'il existe, soit dans le respect du recul de la façade avant des constructions existantes voisines (hors annexes) (*).

Les constructions sont interdites à l'avant de cet ordonnancement ou de la façade avant de la nouvelle construction.

Les annexes, devront s'implanter avec un retrait minimal de 5m par rapport à l'alignement (*).

Les éventuelles cuves de récupération des eaux pluviales non-enterrées devront être disposées de façon à ne pas être visibles depuis la voie de desserte.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées dans les zones d'implantation des constructions du plan de composition d'ensemble.

A compter de leur front bâti/alignement les constructions s'implanteront dans une bande d'implantation, d'une profondeur de 18 m.

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en recul minimal de 2 m.

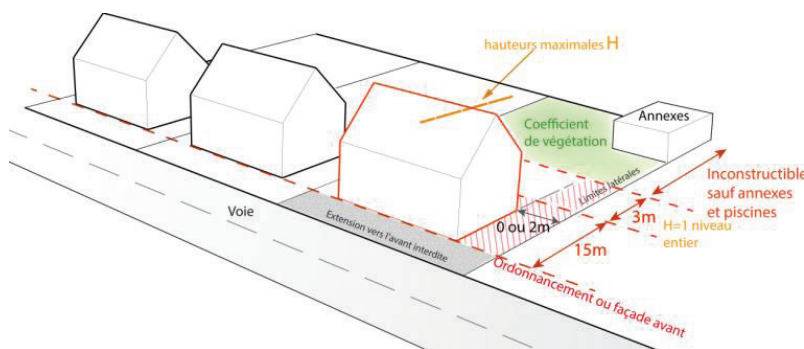
Au-delà de 18 m, seules les annexes autre que les garages (type abri de jardin) sont autorisées (*).

Elles seront implantées à au moins 1,00 mètre des limites séparatives latérales et à au moins 1,90 m des limites séparatives de fond.

Les annexes de type abris de jardin devront respecter dans la logique d'implantation définie au plan de composition d'ensemble. Soit être implanté en fond de parcelle et en limite de propriété dans le respect des retraits imposés précédemment dans le présent document.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle spécifique.



Secteur UE2c - illustration (*)

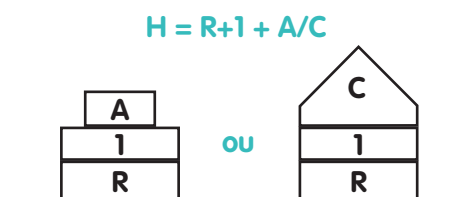
2.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de hauteur (*) d'une profondeur de 15 m, la hauteur maximale des constructions est définie au règlement graphique (indiquée H) : $H = R+1+A/C$

Au-delà de 15 m par rapport à l'avant de la construction et jusqu'à 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à un niveau entier au-dessus du terrain naturel (*) ou terrain aménagé (*).

Au-delà de 18 m, la hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des annexes (*).

Toutefois, en cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur maximale des constructions peut être sensiblement la même.



Hauteur de Rez-de-chaussée et d'étage courant

Pour la destination Habitation, la hauteur du rez-de-chaussée et des étages courants est de 3,20 m maximum à l'exception des volumes communs à un même logement (duplex, triplex,...).

Sommet (S)

Il est composé de comble (*) (C), d'attique (*) (A).

Un attique (*) est composé d'un recul minimal d'1 m de toutes les façades par rapport à l'étage courant ou partiel directement inférieur sachant que le recul cumulé des façades opposées est de 4 m minimum. Toutefois, quand l'attique s'adosse au pignon de la construction voisine, le recul n'est pas imposé sur ce côté de la construction selon le principe du raccordement (*).

Hauteur maximale

Pour les constructions, le niveau NGF de dalle peut être imposé, en plus de la hauteur et de la façade au PLUi, et ainsi générer le point de référence à l'aplomb de la construction. Le niveau du sol fini au rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,30 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

Ainsi, les constructions, hors toitures, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, balcons, pignons ne pourront dépasser, hors attique, 6,2 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère), comptés à partir du terrain naturel situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable de la future construction.

Pour les annexes (*), la hauteur doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan incliné à 45° partant à 2,5 mètres de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel (*) ou terrain aménagé(*), mesuré à l'aplomb des limites séparatives. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à compter du niveau du terrain naturel(*) ou terrain aménagé (*).

Dans le cas d'adossement à une construction voisine en limite séparative, une hauteur supérieure est admise sans dépasser le gabarit de la construction voisine et dans la limite de 3,5 m de hauteur au-dessus du niveau du terrain naturel (*) ou terrain aménagé(*).

La hauteur des garages indépendants autorisés est limitée à 3,50 mètres au point le plus haut.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol (*) exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise maximale autorisée pour les constructions est de 60 % de la superficie du terrain.

L'emprise maximale autorisée pour des abris-de-jardin est de 9 m² et limitée à 3 mètre de hauteur pour le point le plus haut.

2.4 QUALITÉS ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

2.4.1 Principes généraux

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les constructions pourront être refusées si, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au site (se référer à l'Article *R111-27 du code de l'urbanisme).

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise l'implantation des constructions, les volumes, y compris la forme de la toiture et les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux ainsi que les abords de la construction à l'intérieur du lot (clôtures, aménagement paysager...).

Il devra être tenu compte des constructions voisines déjà autorisées pour l'établissement des projets de construction. Des ajustements pourront être demandés par les services instructeurs pour une bonne articulation avec les constructions voisines, pour des raisons d'aspect (volumétrie, couleurs, matériaux...) ou pour des raisons techniques (risque de désordre structurel pour les constructions voisines).

2.4.2 Volumétrie / altimétrie

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Le plan de base sera rectangulaire, évitant les décrochés trop nombreux. Les pans de murs biais devront être justifiés par des contraintes d'implantation.

Les décors étrangers à la région, tels que les colonnes, les frontons, les chapiteaux, les génoises, etc. sont interdits.

En cas de constructions jointives sur deux lots différents, des côtes pourront être imposées, pour harmoniser la hauteur des constructions.

Les constructions devront respecter le sens d'orientation du volume principal figurant au document graphique de composition (PA4) de ce règlement (le sens d'orientation indiquée au plan est défini par le volume le plus long et le plus haut).

Intégration des locaux techniques

Les locaux techniques seront intégrés au bâti principal.

Les installations techniques doivent être intégrées 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.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir un lieu de stockage spécifique, suffisamment dimensionné sur le terrain du projet et facilement accessible, séparé ou non de la construction principale :

- pour la gestion des déchets ménagers et assimilés,
- pour le rangement du matériel de jardin, de bricolage, des vélos (...).

2.4.3 Façades : aspect et composition générale

La composition des façades devra être particulièrement soignée. On veillera à la disposition harmonieuse des ouvertures dans la façade. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est proscrit. Les différentes couleurs ou matériaux de façade seront limités à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises. Leur utilisation devra être cohérente avec la composition générale.

Les façades seront en enduit lisse, en bardage bois ou en métal.

Pour les enduits, les teintes suivantes sont autorisées:

- Tons sables,
- Tons ocres, du jaune au rouge,
- Les tons gris peuvent être utilisés en soubassement, sur un étage, sur un volume secondaire accolé au volume principal, en encadrement de baies. Son usage est interdit entre des parties vitrées de manière à les joindre, "effet bandeau".

Le bois peut être peint ou naturel.

En cas de bardage métallique, les teintes choisies devront s'harmoniser avec l'environnement bâti.

Les cornières d'angle et de rives seront de la même couleur que le bardage.

Le blanc est interdit.

Le bardage en matière plastique est interdit.

2.4.4 Toitures

Le sens de faitage est imposé, à l'exception des constructions à toiture plate (Cf. le plan de composition PA4) pour l'intégration paysagère du bâti.

En cas de constructions jointives sur deux lots différents, il pourra être imposé que la toiture d'un projet s'aligne sur la toiture de l'autre, à l'égout et/ou au faitage.

Les toitures pourront être :

- à 2 pans,
- en terrasse accessible ou non,
- monopente à condition de respecter une pente de moins de 25°.

Les cheminées seront constituées de conduit de fumée situé en partie courante de toiture, soit de couleur sombre. En cas de toiture métallique, le conduit de cheminée pourra être soit de couleur sombre, soit de la couleur de la couverture.

Les gouttières pendantes sont interdites.

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

Les châssis de toit seront intégrés à la toiture.

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 lucarnes seront tirées de la typologie traditionnelle, plus hautes que larges.

Les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble (*). Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles (*). L'écriture des percements en combles (*) et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Les couvertures pourront être :

- en ardoise naturelle ou d'aspect ardoise (ardoise artificielle anthracite à bord épaufré) ou en matériau de couleur proche de l'ardoise,
- en zinc patiné,
- constituées de panneaux solaires,
- végétalisées.

En cas de façade en bardage métallique, la couverture pourra être de la même teinte.

Les croupes en toiture ainsi que les toitures à 4 pans (en « pointe de diamants ») et les toitures courbes sont interdites.

Le matériau utilisé pour la toiture des vérandas et des verrières pourra être le verre ou un matériau en présentant l'aspect.

2.4.5 Matériaux

De manière générale, il est encouragé l'utilisation de matériaux à faible incidence sur l'environnement et la santé (terre, terre cuite alvéolée, ossature bois, béton cellulaire, bardage bois, enduit terre, chaux ...).

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades. Les toitures sont couvertes par des matériaux adaptés à l'architecture du projet. L'emploi de matériaux naturels, renouvelables, recyclés ou biosourcés (*) est privilégié.

Les menuiseries seront en bois ou aluminium de teinte soutenue (blanc exclu), l'usage du PVC est toléré (blanc exclu).

Les bardages bois pourront être laissés grisés naturellement, ou passés à l'huile de lin ou similaire, ou de couleur, avec notamment l'emploi de saturateurs.

Les abris de jardin seront exclusivement construits en bois, en métal ou en maçonnerie enduite, dans les mêmes règles que pour la construction principale. La résine et le plastique sont interdits, ainsi que les toitures en plaques en fibrociment. Les eaux pluviales de toiture seront guidées vers le réseau et/ou des citernes de récupération d'eau de pluie.

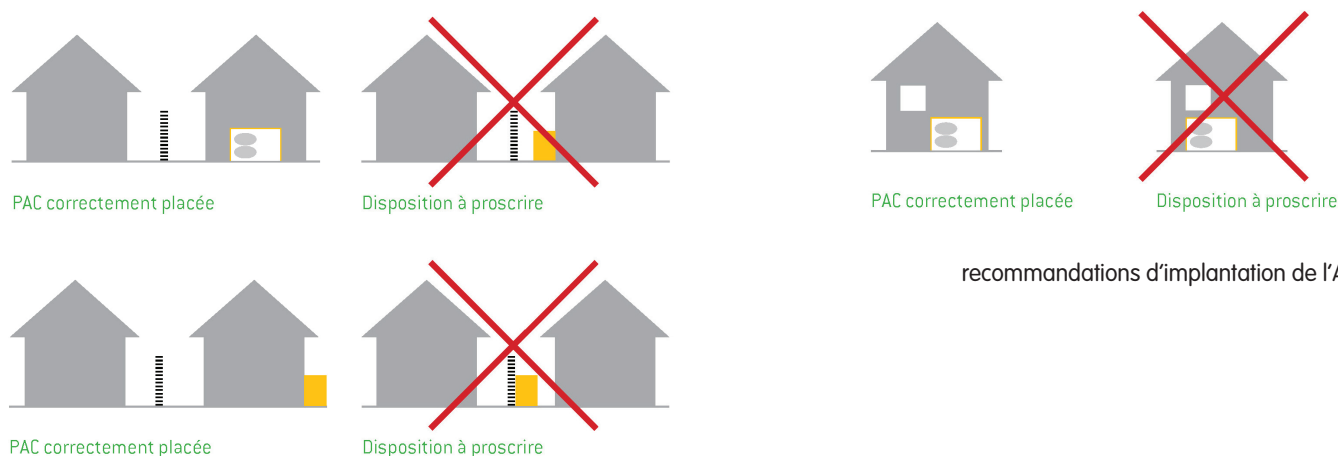
2.4.6 Equipements techniques

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles sont positionnées de façon à réduire leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une intégration :

- ne pas disposer la PAC côté rue
- éviter l'installation en angle génératrice de nuisances sonores
- ne pas diriger les ventilations vers les voisins
- installer la PAC loin des limites de propriété
- ne pas installer sous les fenêtres
- atténuer les nuisances par l'installation d'un écran anti-bruit constitué d'un matériau isolant
- intégrer le dispositif par un aménagement de type muret (à préciser et représenter dans le dossier de demande Permis de Construire)



Les panneaux photovoltaïques et solaires

Les systèmes de captation de l'énergie solaire devront faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction. Ils seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures ou adaptée à la couleur de la façade.

2.5 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tous les modes d'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés dans ce quartier à condition que cela s'intègre à l'architecture de l'habitation ainsi que dans le paysage.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

2.6 VÉGÉTALISATION ET CLÔTURES

2.6.1 Végétalisation

Les espaces plantés représenteront au moins 20 % par rapport à la surface du lot. Les essences préconisées et interdites sont listées à l'article 2.6.2.3 et 2.6.2.4 du présent règlement.

Pour l'ensemble des lots, les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 30% au moins de leur surface.

2.6.1.1 Généralités

Le présent règlement favorise la préservation de la biodiversité par la préconisation d'essences locales, et en interdisant des essences exotiques. Les arbres et arbustes plantés doivent être adaptés au sol et au climat.

L'usage de paillage en matière plastique est interdit. Il faudra préférer des paillages bio-dégradables (écorces, bois déchiqueté, pierre, etc).

L'usage des gazons synthétiques est interdit.

L'emploi de Thuyas, Cyprès, Lauriers palmes, Elaeagnus, Photinias, Pyracanthas, bambous, sont strictement interdits.

En cas de plantations d'arbres et arbustes, ceux-ci sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre (*) et les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables, ...).

Les arbres existants sont maintenus ou remplacés lorsque la superficie et la configuration de la surface de pleine terre (*) le permet.

Les arbres à feuilles caduques sont privilégiés.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les revêtements de sols sont préférentiellement dallés ou pavés.

La conception des espaces non bâtis doit prendre en compte l'organisation des jardins du secteur selon la typologie des constructions et accompagner la composition du bâti.

Le terrain doit comporter au minimum les normes cumulatives suivantes :

- 1 arbre planté par tranche complète de 200m²,
- l'application du coefficient de végétalisation (article 2.6.1.3).

2.6.1.2 Règles d'implantation des arbres et arbustes

Les végétaux seront plantés à une distance minimale par rapport à la limite de terrain à 0,50 m pour un arbuste de moins de 2 m de hauteur et à 2m pour une plantation de plus de 2m de hauteur

Un arbre sera planté à une distance minimum des façades de 4m, pour un petit développement (jusqu'à 5m de haut) et 6m, pour un arbre de moyen développement (jusqu'à 10m de haut)

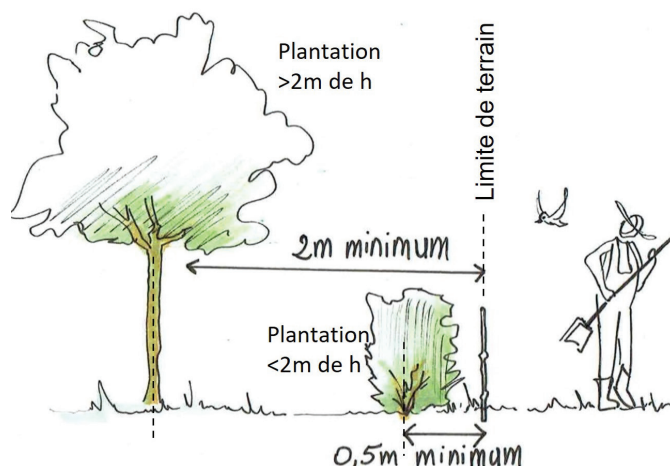


schéma : distance de plantation par rapport à la limite de terrain

2.6.1.3 Coefficient de végétalisation

Un coefficient de végétalisation minimal à atteindre (V) est appliqué afin de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des surfaces. Il a pour objectif de renforcer la part de surfaces éco-aménagées par rapport à la surface totale du terrain.

La surface, le mode constructif et les matériaux des terrasses sont à prendre en compte dans le calcul du coefficient de végétalisation. Il en va de même pour les autres surfaces semi-perméables telles que les allées piétonnes et les stationnements aériens.

L'étiquette au règlement graphique du PLU de Saint-Sulpice-la-Forêt renvoie vers un tableau T1 (ci-dessous) indiquant les valeurs de référence à atteindre. La valeur du coefficient de végétalisation à appliquer est fixée en fonction de la taille du terrain du projet (les bonus sont applicables) : $V = T1(B)$

La valeur du coefficient de végétalisation correspond à 40 % pour l'ensemble des lots de l'opération. Le projet comprend au minimum 40 % de surfaces éco-aménagées avec la possibilité d'appliquer les bonus.

Calcul du coefficient de végétalisation : <https://app.sig.rennesmetropole.fr/calculsCVEP/index.html> (au 07/07/2021).

T1		
Surface terrain en m ²		Coefficient de végétalisation (en %)
Min	Max	
401	600	40
601	800	50
801	1000	60

Le coefficient de végétalisation (*) se calcule à partir des types de surfaces du projet et des pondérations suivantes (Types de surface : Coefficient de pondération) :

Surfaces imperméables (Se1) : 0

Surfaces éco-aménagées :

Surfaces de pleine terre (*) (Se 2) : 1

Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables (*) (Se 3) : 0,15

Dalles de couverture ou toitures végétalisées :

Épaisseur de terre \geq à 8 cm et \leq 20 cm (Se 4) : 0,15

Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 \geq 60 cm et $<$ 120cm (Se 5) : 0,4

Épaisseur terre jusqu'au niveau R+1 \geq 120 cm (Se 6) : 0,7

Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 \geq 20 cm (Se 7) : 0,4

Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 \geq 60 cm (Se 8) : 0,7

Bonus :

_ Chaque arbre conservé dans le cadre du projet, dans la limite d'un arbre par 20 m² de pleine terre (*) : + 2%

_ Si la clôture végétale est conservée ou créée sur tout le linéaire public (hors construction, accès et clôtures non végétales autorisées) : + 2%

_ Si la clôture végétale est conservée ou créée sur 50 % minimum du total du linéaire des limites séparatives (hors construction, accès et clôtures non végétales autorisées) : + 2%

_ Chaque arbre planté dans le cadre du projet, dans la limite d'un arbre par 20 m² de pleine terre (*) : + 1%

Illustration du calcul du coefficient de végétalisation ci-dessous :

Calcul du coefficient de végétalisation - Illustration :

Superficie du terrain = 300m²

Surfaces imperméables :

- maison = 80m² (Se1)

- l'annexe = 10m² (Se1)

Surfaces semi-perméables :

- Allée piétonne pavée = 6m² (Se3)

- Terrasse en bois sur pilotis infiltrante = 20m² (Se3)

- Stationnement aérien gravillonné = 15m² (Se3)

- garage = 20m² (épaisseur de terre de 15cm) (Se4)

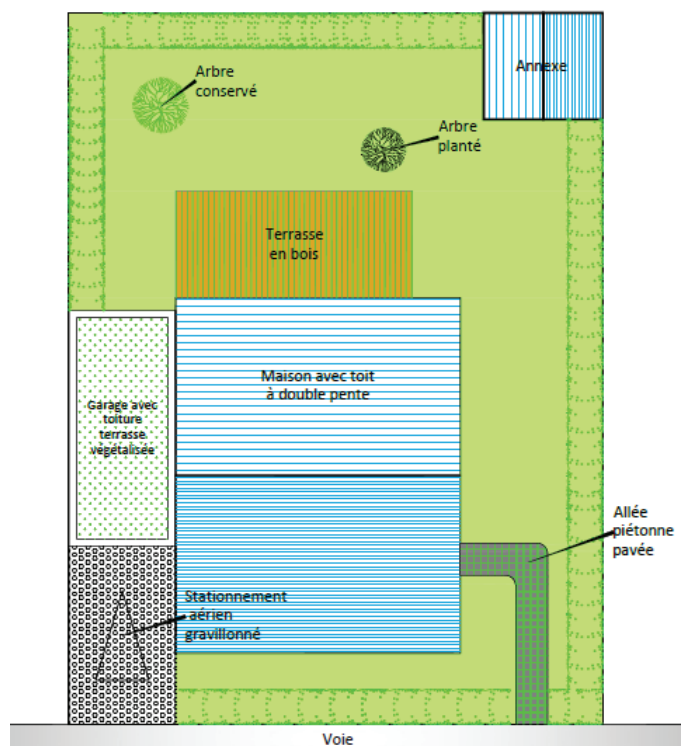
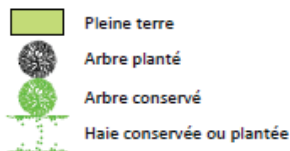


schéma : PLUi Rennes Métropole

Dans l'exemple ci-dessus, le coefficient de végétalisation du projet de construction neuve atteint 52,72 % pour un terrain de 300 m².

Le calcul est le suivant :

Eléments de surface concernant la végétalisation		Valeur coefficient	Situation future	Situation existante	
Surfaces imperméables		Se1	0	90,00	0,00
Surfaces éco-aménagées					
Surfaces de pleine terre(*)		Se2	1,00	149,00	0,00
Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables ...		Se3	0,15	41,00	0,00
Dalles de couverture ou toitures végétalisées :					
Epaisseur de terre minimale > à 8 cm et ≤ 20 cm		Se4	0,15	20,00	0,00
Epaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et <120cm		Se5	0,4	0,00	0,00
Epaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm		Se6	0,7	0,00	0,00
Epaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm		Se7	0,4	0,00	0,00
Epaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 60 cm		Se8	0,7	0,00	0,00
Coefficient de végétalisation lié aux surfaces (%)			52,72	0,00	

Si le coefficient de végétalisation permet l'utilisation des bonus, alors, pour l'exemple ci-dessus, les bonus atteignent 7% et permettent d'atteindre un coefficient de végétalisation de 59,72 %. Ils se calculent comme suit :

Eléments bonus concernant la végétalisation		Situation future
Nombre d'arbre(s) conservé(s) (surface minimale au sol 20 m ²) / forfait + 2%		1,00
Nombre d'arbre(s) planté(s) (surface minimale au sol 20 m ²) / forfait + 1%		1,00
Clôture végétale conservée ou créée :		
sur totalité linéaire espaces publics / forfait + 2% (oui=1 / non=0)		1
sur limites parcellaires ≥ 50 % / forfait + 2% (oui=1 / non=0)		1
Coefficient de végétalisation lié aux bonus (%)		7,00
Coefficient de végétalisation du projet (%)		59,72
<i>RAPPEL - Coefficient de végétalisation à atteindre (%)</i>		<i>0</i>

2.6.2 Les haies

2.6.2.1 Les haies en limite de voie

Composition

Le principe retenu est celui d'une haie plantée de charme commun (*Carpinus betulus*) ou de hêtre commun (*Fagus sylvatica*). Les haies seront entretenues à une hauteur maximum de 1,50m.

Elle pourra être panachée à raison d'1 arbuste fleuri pour 2 charmes ou hêtres avec des essences arbustives fleuries suivantes :

- *Abelia x gandiflora* (abélia à grandes fleurs)
- *Ceanothus x delilianus* 'Henry Desfossé' (céanothe 'Henry Desfossé')
- *Crataegus monogyna* (aubépine monogyne)
- *Cytisus scoparius* (genêt à balai), *Cytisus x praecox* (genêt précoce)
- *Escallonia orgariensis* (escallonia rose)
- *Ribes sanguineum* (groseillier à fleurs)
- *Spiraea thunbergii* (spirée de Thunberg)
- *Weigela* 'Rosea Nova' (weigelia rose)

Il est possible d'intégrer un grillage d'une hauteur de 1,20 mètre maximum (selon les termes indiqués à l'article 2.6.3 du présent règlement).

Implantation

Pour les haies aux Nord des lots, la haie devra respecter l'implantation indiqué au plan de composition. Les plantations se feront en recul d'au moins 0,50 mètre par rapport à la limite d'emprise de voie. L'implantation en limite d'emprise de voie est interdite.

Les éventuels grillages devront être implantés en arrière des plantations ou noyés dans celles-ci de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue.

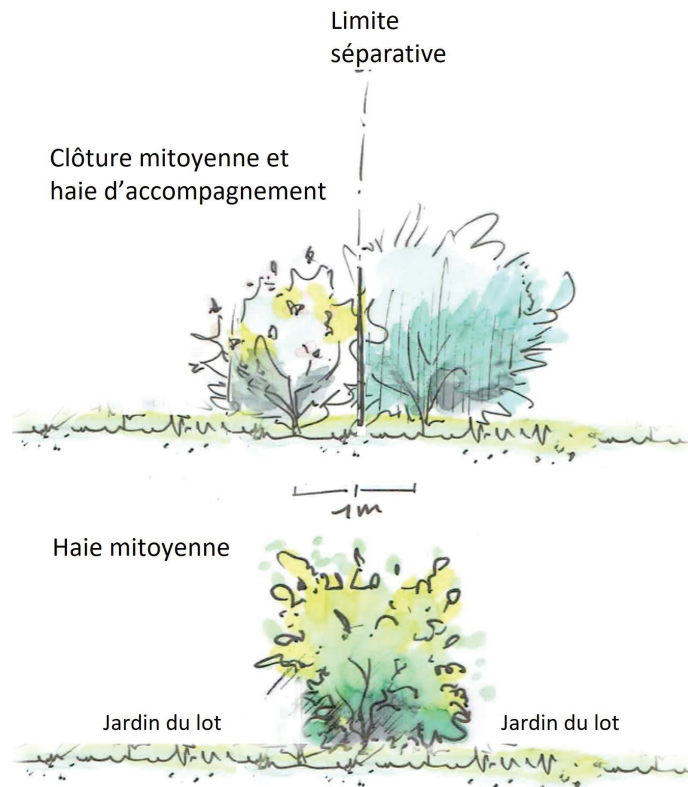
2.6.2.2 Les haies en limites mitoyennes

Les haies seront entretenues à une hauteur de 1,50 m.

Dans le cas où elle vient doubler un grillage à maille, les haies vives seront composées par un mélange des essences suivantes :

- *Carpinus betulus* (charme commun)
- *Fagus sylvatica* (hêtre commun)
- *Abelia x gandiflora* (abélia à grandes fleurs)
- *Ceanothus x delilianus* 'Henry Desfossé' (céanothe 'Henry Desfossé')
- *Crataegus monogyna* (aubépine monogyne)
- *Cytisus scoparius* (genêt à balai), *Cytisus x praecox* (genêt précoce)
- *Escallonia orgariensis* (escallonia rose)
- *Ribes sanguineum* (groseillier à fleurs)
- *Spiraea thunbergii* (spirée de Thunberg)
- *Weigela* 'Rosea Nova' (weigelia rose)

Une liste des essences préconisée figure au paragraphe 2.6.2.3



cas des haies mitoyennes. Haie et clôture non fournies, facultative



plan de repérage des haie en limite de voie

2.6.2.3 La liste des essences

	Aromatique et condimentaire	Pour oiseaux	Pour auxiliaires du jardin	Pour papillons	Pour abeilles
Achemilla millefolium (achillée millefeuille) O-V	X	X	X		
Agrostemma githago (nielle des prés) O - An					X
Allium sativum (ail) O - V	X				
Alyssum maritimum (corbeille d'argent) O - V			X	X	
Alyssum saxatile (corbeille d'or) O - V		X			
Anethum graveolens (aneth) O - An			X	X	X
Angelica archangelica (angelique) O - V	X		X		
Anthemis tinctoria (anthesis) O - V			X		
Aquilegia vulgaris (ancolie) O / X - V		X			
Armoracia rusticana (raifort) O - V	X				
Artemisia absinthium (armoise absinthe) O - V	X				
Artemisia dracunculoides (estragon de russie) O-V	X				
Aspergus officinalis (asperge) O / - V					X
Borago officinalis (bourrache) O X - An			X	X	X
Callendula officinalis (souci) O / X - V			X		
Cardamine pratensis (cardamine des prés) O - V					X
Carthamus tinctorius (carthame des teinturiers) O - An	X				
Carum carvi (carvi) O - V	X				
Centaurea cyanus (bleuet) O- An		X	X	X	X
Centaurea montana (bleuet des montages) O/ - V		X	X	X	
Centranthus ruber (valériane) O / - V		X	X	X	
Coriandrum sativum (coriandre) O - An		X	X		X
Cosmos bipinnatus (cosmos) O - An		X	X		
Echium vulgare (viperine) O - V		X	X		X
Erysimum cheiri (giroflée) O - V					
Eupatorium cannabinum (eupatoire) O / - V					X
Foeniculum vulgare (fenouil) O - V	X		X	X	

Légende :

Achemilla millefolium (achillée millefeuille) : Nom latin (nom français)

Exposition : Type :
Soleil : O Annuelle : An
Mi-ombre : / Vivace : V
Ombre : X Arbuste : Ar

2.6.2.3 La liste des essences

	Aromatique et condimentaire	Pour oiseaux	Pour auxiliaires du jardin	Pour papillons	Pour abeilles
<i>Geranium robertianum</i> (geranium herbe à robert) / - An		X			X
<i>Glechoma hederacea</i> (lierre terrestre) / X - V					X
<i>Lavandula angustifolia</i> (lavande) O - Ar	X			X	X
<i>Linaria vulgare</i> (lin) O - V		X			X
<i>Melissa officinale</i> (mélisse) O - V	X				
<i>Mirabilis jalapa</i> (belle de nuit) O - V				X	
<i>Nepeta mussini</i> (herbe à chat) O / - V				X	
<i>Ocimum basilicum</i> (basilic) O / - An	X		X		
<i>Origanum vulgare</i> (origan) O - V	X			X	X
<i>Panicum milliaceum</i> (millet) O - An		X			
<i>Phacelia tanacetifolia</i> (phacelie) O - An			X		X
<i>Reseda lutea</i> (réséda jaune) O - An					X
<i>Rumex acetosa</i> (oseille sauvage) O - V	X	X			
<i>Ruta graveolens</i> (rue) O / - V	X				
<i>Salvia officinalis</i> (sauge officinale) O - V	X			X	
<i>Salvia pratensis</i> (sauge des prés) O - V				X	
<i>Salvia verbenacea</i> (sauge fausse verveine) O - V					X
<i>Tagetes erecta</i> (rose d'inde) O - V		X	X		
<i>Tanacetum vulgare</i> (tanaïs) O - V			X		
<i>Verbena officinalis</i> (verveine) O - V	X				
<i>Vinca minor</i> (pervenche) O / - V					X
<i>Viola odorata</i> (violette) / X - V		X		X	

Légende :

Achemilla millefolium (achillée millefeuille) : Nom latin (nom français)

Exposition : Type :
Soleil : O Annuelle : An
Mi-ombre : / Vivace : V
Ombre : X Arbuste : Ar

Plantes grimpantes, pouvant être employées sur les grillage à mailles comme support :

<i>Trachelospermum jasminoides</i> , Faux jasmin	6m	Persistant	fleurs blanches de mai à août
<i>Lonicera henryi</i> , Chevrefeuille henryi	10m	Persistant	fleurs rouges violacées de juin à août
<i>Campsis ncapreolata</i> , Bignone	3m	Persistant	Floraison brun orange de juil à sept,
<i>Clematis</i> , Early sensation	3/4m	Persistant	Floraison blanche de mars à avril,

2.6.2.4 Liste des espèces végétales non autorisées et interdites

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définies par Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne.

Invasives avérées :

- Elodée dense | *Egeria densa* Planch.
- Jussie rampante | *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- Jussie à grande fleurs | *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- Myriophille du Brésil | *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- Baccharis ou séneçon en arbre | *Baccharis halimifolia* L.
- Bident à fruits noirs ou Bident feuillé | *Bidens frondosa* L.
- Figs marines ou Griffes de sorcière | *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*
- Herbe de la pampa | *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- Crassule de Helm | *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Elodée crépue | *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- Renouée de l'Himalaya | *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.
- Laurier palme - *Prunus laurocerasus* L.
- Renouée du Japon | *Reynoutria japonica* Houtt.
- Renouée de Sakhaline | *Reynoutria sachalinensis* / *x bohemica*
- Rhododendron des parcs ou Rhododendron pontique | *Rhododendron ponticum* L.
- Cinéraire maritime ou Séneçon maritime | *Senecio cineraria* DC8.
- Spartine à feuilles alternes | *Spartina alterniflora* Loisel.
- Ail à tige triquètre *Allium* | *triquetrum* L.
- L'Impatiens de l'Himalaya | *Impatiens glandulifera* Royle
- Paspale distique ou Chiendent d'eau | *Paspalum distichum* L.

Invasives potentielles :

- Cuscute d'Australie | *Cuscuta australis* R. Br.
- Ailante ou Faux vernis du Japon | *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- Buddleia du père David *Buddleja davidii* Franch.
- Robinier faux acacia | *Robinia pseudoacacia* L.
- Ambroisie à feuilles d'armoise ou herbe à poux | *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Cotonéaster horizontal | *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- Cotonéaster *simonsii* Baker
- Hydrocotyle fausse renoncule *Hydrocotyle ranunculoides* L. f.
- Lindernie fausse-gratiolle | *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- Anthémis maritime | *Anthemis maritima* L.
- Fougère d'eau | *Azolla filiculoides* Lam.
- Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver | *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- Cotule pied-de-corbeau | *Cotula coronopifolia* L.
- Elodée de Nuttall | *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St. John
- Impatiens du Tibet | *Impatiens balfourii* Hook.f.
- Impatiens à petites fleurs | *Impatiens parviflora* DC.
- Laurier-sauce ou Laurier vrai | *Laurus nobilis* L.
- Lentille d'eau minuscule | *Lemna minuta* Kunth
- Lenticule à turion | *Lemna turionifera* Landolt
- Pétasite odorant | *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- Pétasite officinal ou Chapeau du diable | *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
- Séneçon de Mazamet ou Séneçon du Cap | *Senecio inaequidens* DC

2.6.3 Clôtures

2.6.3.1 Généralités

Les clôtures ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- s'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de hauteur, coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Dans le cas où une clôture sur voie est implantée, elle devra tenir compte du dispositif d'enclave privative non-close (voir article 2.7 du présent règlement).

Le prolongement des clôtures est possible à l'arrière des places de stationnement des lots. Les clôtures sont de la même matérialité et hauteur que les clôtures sur la voie en impasse. Elles peuvent être accompagnées de plantes grimpantes ou d'une haie reprenant les essences sur voie.

2.6.3.2 Matériaux et aspect

Les clôtures peuvent être réalisées :

- soit en piquets de bois de châtaignier ou acacia et maille galvanisée grise type « grillage à moutons », maille carrée. Les piquets bois seront plantés en fosses drainées avec des cailloux fins.
- un grillage à maille verte mitoyen
- soit d'un dispositif plein sur une distance maximale de 3 m dans le prolongement de la construction.
- soit d'un dispositif plein sur une distance maximale de 3 m dans le prolongement de la construction en limite séparative.

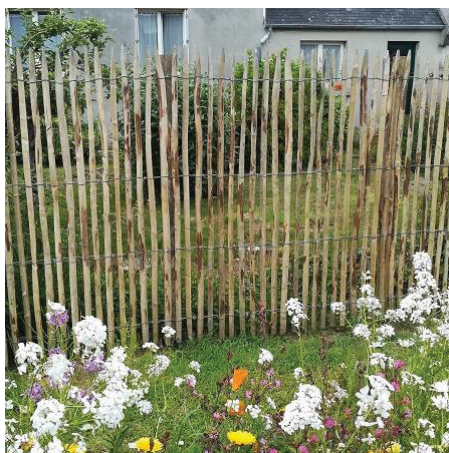
Au-delà de 3 m, la clôture ne peut comporter des parties pleines sur plus d'un tiers de sa hauteur. Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune.

- soit de haies végétales doublant éventuellement les dispositifs précédents.

Les clôtures, hors portail et leurs supports, formées par des haies végétales seront composées d'essences variées et locales. Elles sont éventuellement complétées d'une clôture perméable : grillage sans soubassement et sans brise-vue, ni lames de jointoiment, et de préférence à mailles larges. En l'absence de haie arbustive, le grillage peut être le support de plantes grimpantes.

En limite séparative, un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est recommandé ponctuellement au ras du sol.

Les clôtures et les dispositifs pleins peuvent être complétés d'une végétation arbustive, composées d'essences variées et locales et/ou servir de support à des plantes grimpantes.



ganivelle



fil à mouton

2.6.3.3 Clôtures sur voie ou emprise ouverte au public.

La hauteur des clôtures sur voies et emprises ouvertes au public (*) ne dépasse pas 1,20 m. La hauteur se calcule à partir du niveau de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui jouxte la clôture.

2.6.3.4 Clôtures en limite séparative

La hauteur des clôtures en limite séparative ne dépasse pas 1,50 m par rapport au terrain naturel.

2.6.3.5 Dispositif plein

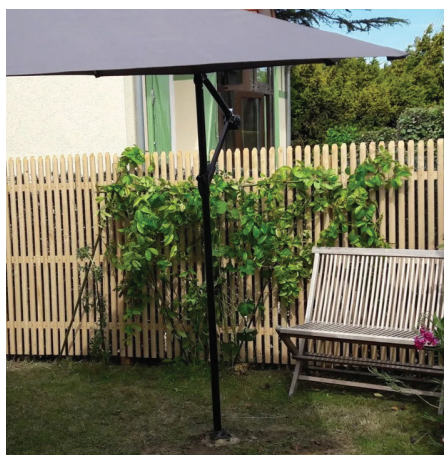
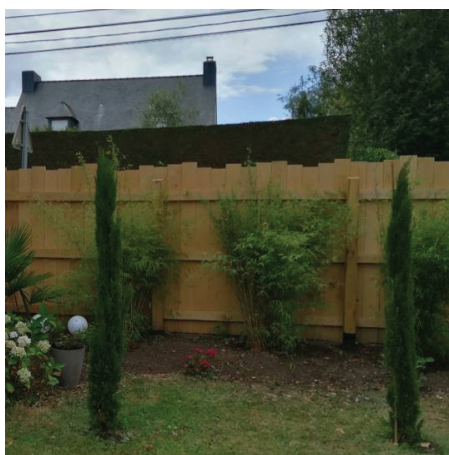
Pour les parties dans le prolongement de la façade: leur hauteur est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel, sur une longueur de 3,00 mètres maximum.

Elles pourront être constituées :

- d'un mur maçonné et enduit d'une teinte en harmonie avec la construction,
- soit d'un claustra bois à bord droit.

2.6.3.6 Règles alternatives

Une hauteur, des matériaux ou un aspect différent des clôtures peuvent être autorisés, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant et/ou afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes.



exemple de dispositifs pleins à titre indicatif

2.6.4 Intégration des coffrets techniques

Les coffrets techniques seront intégrés dans un muret maçonné dans la continuité des principes architecturaux de la construction principale et respectant le contexte environnant, ou dans une haie végétale. Ces intégrations seront réalisées par l'acquéreur du lot.

2.6.5 Portails et portillons

Les portails ou portillons doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix de matériaux.

Les portails et portillons en PVC sont interdits. Ils seront d'une hauteur de 1,50 mètre maximum.

S'ils sont peints, les portails et portillons auront une couleur unie, ou seront en harmonie avec les teintes des menuiseries de la construction principale.

2.7 STATIONNEMENT

2.7.1 Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement couvert s'intègre dans le bâti ou doit faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Dans le cas de stationnement aérien, l'emprise du stationnement est limitée à 20% de la surface du terrain sauf dans le cas où le stationnement n'est pas réalisé sur le terrain du projet.

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

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans le rectangle libre minimal de 5 mètre par 3 mètre indiqué au plan de composition.

La construction de car-port sur l'espace de stationnement est autorisée. Les car-port seront en bois, à l'exception des pieds de poteaux, avec un toit monopente, non fermé sur aucune façade, et dont les eaux pluviales de toiture seront guidées vers le réseau.

> Comme exigé au PLUi il sera demandé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

2.7.2 Stationnement vélo

Le stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques et devra respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

La surface minimale d'un emplacement vélo s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun, automobile plus deux-roues (Cf. règle de stationnement automobile du PLUi en vigueur)

Pour la destination Habitation, la surface minimale des espaces de stationnement comprend la surface affectée aux emplacements vélo exigés selon les secteurs de stationnement à laquelle s'ajoutent les espaces de manoeuvres et de circulation nécessaires.

> Comme exigé au PLUi il sera demandé un minimum de 1 emplacement vélo par logement.

2.8 ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2.8.1 Desserte par les voies ouvertes au public

Les lots sont desservis par les voies créées dans le cadre du programme de travaux du lotissement, telles qu'elles figurent au plan graphique de composition (PA4).

Les accès pour des lots doivent être positionnés conformément au plan graphique de composition (PA4). La position de l'enclave ne peut pas être modifiée.

2.8.2 Desserte par les réseaux

De manière générale est encouragée la limitation des consommations d'énergie et d'eau et l'utilisation des énergies renouvelables.

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif :

L'évacuation des eaux usées à usage domestique doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'assainissement.

En fonction de la profondeur du réseau, des contraintes topographiques et de la conception des réseaux privés de l'immeuble, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

Si nécessaire un prétraitement pourra être imposé pour l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques et non assimilables à des eaux usées domestiques dans le réseau public d'assainissement.

Il est précisé que les réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales ne permettent pas de desservir les caves et sous-sols éventuels.

Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales constituent une ressource. L'utilisateur est libre de la récupérer, stocker et réutiliser sur son terrain, pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage,...) sans autorisation particulière et/ou pour la desserte en eau d'appareils sanitaires, qui doit être conforme à la réglementation en vigueur et déclarée en mairie.

Le terrain est desservi par un réseau pluvial public collectif

Les aménagements réalisés par les acquéreurs ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Limitation de l'imperméabilisation

Pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, les revêtements de sol perméables doivent être privilégiés (terrasse lame sur lambourdes, allées gravillonnées...).

Récupération des eaux pluviales de toitures

L'eau de pluie peut être récupérée pour un usage privé. Les citernes de stockage doivent être intégrées par un habillage de type bois, métal, terre-cuite, par du végétal, ou par un habillage de teinte identique à celle de la construction, ou verte ou sable.

Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, chauffage urbain)

Chaque lot sera raccordé aux réseaux créés dans le lotissement.

Les coffrets et citerneaux seront placés sur chaque terrain pour le raccordement des logements à construire.

Aucune citerne gaz extérieure ne sera acceptée.

D'une manière générale, les acquéreurs feront leur affaire :

- de l'intégration des branchements et coffrets dans l'aménagement de leur lot et lors de la réalisation d'une clôture ;
- du déplacement éventuel des branchements et coffrets dans tous les cas, y compris en altimétrie (ils devront s'assurer au préalable, auprès des services concessionnaires concernés, de la possibilité technique de ces déplacements) ;
- de l'entretien et de la réparation des branchements et coffrets dans le cas d'une dégradation de ceux-ci à partir de l'acquisition du lot.



exemples d'intégration de citernes de récupération d'eau de pluie à titre indicatif

Énergie renouvelable

Dans l'hypothèse où le recours à une source d'énergie renouvelable ou une solution alternative (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques, etc.) pour couvrir une part des besoins d'énergie de la maison est retenu, ces solutions techniques devront faire l'objet d'une intégration spécifique.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Le lotissement mitoyen comprend une aire de regroupement des bacs d'ordures ménagères. Le stockage des bacs n'est permis que sur cette aire délimitée, ou sur les parcelles privées.