Commune de LALLEU (35)

« La Clémentière »

PA10

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

MAITRE D'OUVRAGE

SAS SOFIAL
1 rue Charles Fabry
72 000 LE MANS

MAITRISE D'OEUVRE

Bureau d'études VRD et Paysages
1 rue des écoles
22149 Plérin
06 / 50 / 22 / 98 / 83
contact@nordsud-ingenierie.fr

D2120
Etabli le 04 février 2022

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Définition du projet

Le lotissement « La Clémentière » comprend 19 lots destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitat et accessoirement d'exercice de profession libérale ou de service.
La réunion de lots est interdite.

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées au sein de la résidence « La Clémentière ». Il vient compléter les règles du PLUiH en vigueur sur la commune de Lalleu, concernant les zones 1AUB, faisant également référence aux zones UB.
Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Validité

Le présent règlement est valable 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà de ce délai de 10 ans les règles applicables sur le lotissement seront celles du document d'urbanisme applicable au territoire communal.

Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Seules sont autorisées les constructions suivantes :

- Les **constructions à usage d'habitation**, pouvant accessoirement accueillir des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou bureaux, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances
- Les **annexes et dépendances** liées aux constructions précitées sous réserve d'une intégration satisfaisante, notamment les garages, abris de jardins, piscines, telles que ci-dessous définies au PLUih en vigueur :
  « Une annexe est une construction secondaire non accolée à la construction principale et implantée sur la même parcelle ou unité foncière. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale et sa destination est la même que celle de la construction principale à laquelle elle est rattachée. Sont notamment considérées comme des annexes les réserves, remises, garages, piscines (couvertes et non couvertes), abris de jardin, etc. Elles présentent des dimensions réduites et inférieures à la construction principale, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre. »

Les garages seront obligatoirement intégrés ou accolés à la construction à usage d'habitation, à l'exception des lots 6, 7, 8 et 16.

La surface de Plancher maximale autorisée sur chaque parcelle est spécifiée en annexe 1.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations non autorisées à l'article 1.

2. CARACTERITIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra respecter les zones constructibles indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition. Les différentes dispositions d'implantation ont été réglementées de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle de l'opération.
Sur chaque parcelle, la zone constructible a été fixée de manière à permettre une implantation optimale des constructions sur le plan bioclimatique, en favorisant le meilleur ensoleillement des façades principales.

2 .1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le front bâti se constitue d'au moins **une façade construite** (**construction principale ou annexe).**

Les constructions doivent être implantées dans la zone de constructibilité spécifiée sur chaque lot.
Elles s'implanteront :
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit avec un retrait maximal de 5m

La façade en front bâti aura un linéaire :
- De 5m minimum pour la construction principale
- De 5m minimum pour une annexe non destinée au stationnement couvert
- De 3m minimum pour une annexe destinée au stationnement couvert (garage, carport).

Cette disposition ne s'applique pas :
- Au lot 19, implanté en second rang
- Au lot 15, compte tenu de la configuration de la parcelle (façade sur rue réduite à la largeur de l'accès)

Lots 6, 7, 8 et 16 (ayant un accès sud ou sud-est) :
La façade de la construction principale pourra s'implanter au-delà du retrait maximal de 5m, sous réserve que la façade d'une annexe constitue le font bâti.

La voie de référence pour les lots 17 et 18 est la voie B.

Orientation du volume principal
Sur chaque lot, l'implantation de la construction devra respecter l'orientation de volume principal figurant graphiquement au plan de composition. Sur certains lots, il est proposé plusieurs orientations possibles.

Annexes à usage d'abris de jardin :
Les abris de jardin doivent être implantés de manière à être peu perceptibles depuis les voies. Ils devront être implantés à l'arrière des constructions, sur les zones constructibles ou sur les zones non constructibles, en limite séparative ou en recul minimal de 1m par rapport aux limites séparatives.

2 .1.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées dans la zone de constructibilité spécifiée sur chaque lot.
Lorsqu'il n'est spécifié de recul en limite séparative, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 2m.

Ligne d'accroche de la construction en limite séparative (Lots 1 à 4) :
Conformément au plan de composition, la construction devra présenter les lots 1 à 4 une accroche sur la limite séparative implantée dans le prolongement de l'accès au lot, sur un linéaire minimal de 6m.

2 .1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

2.1.2 Emprise au sol

Les annexes à usage d'abri de jardin ne devront pas excéder 12m2 d'emprise au sol.

2.1.3 Règles de hauteur

Les constructions principales
La hauteur des constructions ne pourra excéder 7m en façade et 10m au point le plus haut.

Limitation des hauteurs sur certaines limites parcellaires
Sur certaines limites parcellaires, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 3.50m à l'égout de toit ou à l'acrotère, sur une largeur de 3m, conformément au plan de composition. Cette disposition vise limiter l'impact des ombres portées entre constructions.

Les annexes
La hauteur du bâtiment annexe ne pourra excéder 4m en façade. Des hauteurs en façade ou au point le plus haut pourront être imposées sur tout ou partie d'un bâtiment pour en assurer la cohérence avec les bâtiments voisins.

Exhaussements
Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement qui soit supérieure à 0,5mètre, sauf impossibilité technique liée à la topographie.
La côte de niveau du rez de chaussée n'excédera pas 0,5 mètre par rapport au terrain naturel avant les travaux calculés en prenant la moyenne du terrain naturel à l'ensemble des angles du bâtiment.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

Dispositions générales
Les projets peuvent être d'expressions architecturales traditionnelles ou contemporaines mais pourront être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toute construction devra privilégier une conception et une implantation favorisant une maitrise de la consommation énergétique. Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la construction.
Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extensions ou d'évolution du bâti existant : prise en compte des éléments de modénature de la construction principale, proportion des ouvertures, harmonie avec les matériaux employés pour la construction principale, etc.

Volumétrie :
La volumétrie des constructions s'inspirera des volumétries des bâtiments traditionnels selon l'architecture présente sur le secteur. Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements et les murs en biais.
Le volume principal de la construction sera de forme rectangulaire, dont la longueur (L) et largeur (L) seront proportionnées, tel que L / l soit supérieur ou égal à 1.25.
Sur chaque lot, l'implantation de la construction devra respecter l'orientation de volume principal figurant graphiquement au plan de composition. Sur certains lots, il est proposé plusieurs orientations possibles.
Si la construction est constituée de plusieurs volumes, ces volumes seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.
Les volumes secondaires devront être traités en cohérence avec le volume principal. Leur superficie cumulée n'excèdera pas 40% de l'emprise totale de la construction.

Dispositions spécifiques lots 1 à 4 :
Sur les lots 1 à 4, le volume principal de la construction sera traité en toiture 2 pans, en cohérence avec le tissu bâti de la rue des Lilas.
Les constructions des lots 1 et 2 seront mitoyennes et devront présenter un alignement des faîtages des volumes principaux.

Toitures :
Les toitures 4 pans et toitures courbes sont interdites.
Les toitures 2 pans seront à pentes symétriques, comprises entre 35° et 45°, avec pignons droits.
Afin de contribuer à l'harmonie individuelle des constructions et la cohérence architecturale d'ensemble du quartier, chaque construction associera au maximum deux typologies de toiture (ex : toiture 2 pans et toit terrasse, toiture monopente et toit terrasse).
Les volumes secondaires seront uniformément traités avec une seule typologie de toiture par construction : soit en toiture 2 pans (à pentes symétriques, comprise entre 35° et 45°, avec pignons droits), soit en toiture terrasse, soit en toiture monopente.

Teintes et matériaux :
Afin de contribuer à l'harmonie individuelle des constructions et la cohérence architecturale d'ensemble du quartier, chaque construction associera au maximum deux matériaux de parement (enduit, pierre, bardage bois ou métallique) et deux teintes.
Si la construction comprend plusieurs volumes, chaque volume sera uniformément traité d'une même teinte et matériau.
Les teintes des matériaux de parement devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
Les teintes trop foncées (noir, anthracite foncé) et trop claires (blanc) sont interdites.
Les teintes ne faisant pas référence aux teintes traditionnelles locales sont également interdites (exemple : teintes bordeaux, rouge, ocre, bleu).
Les bardages Bois devront présenter un aspect de finition naturelle.
Les toitures végétalisées sont autorisées.
Les façades et les murs-pignons seront traités de manière à garantir un traitement homogène des bâtiments de la même unité foncière et à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux.
Sont interdits les parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.
L'emploi brut de matériaux est autorisé quand ils concourent à la qualité architecturale de la construction et qu'ils ne sont pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour toute construction neuve, si les bâtiments sont couverts d'une toiture à un ou plusieurs pans, celle-ci doit être réalisée en ardoises, en zinc ou en matériaux présentant un aspect similaire.

Les annexes
Les annexes doivent s'intégrer aux constructions principales et s'harmoniser avec elles, que ce soit en termes de matériaux ou de couleur (sauf contraintes techniques avérées).

Eléments techniques divers et dispositifs de production d'énergies renouvelables
Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, sous réserve du respect des réglementations en vigueur et d'une insertion soignée.
Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boite aux lettres) devront être intégrés discrètement dans un dispositif conçu en cohérence avec la construction d'habitation. Il pourra s'agit d'un dispositif en bois ou d'un muret dispositif maçonné et habillé d'un traitement en cohérence avec le bâti (bois, enduit).
Les descentes d'eau pluviales devront faire l'objet d'une grande attention quant à leur intégration au dessin de façade et quant au choix du matériau et de la teinte pour être les plus discrètes possibles.
Les citernes de stockage seront soit enterrées, soit installées à l'intérieur des bâtiments, soit masquées par des végétaux. Celles-ci ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
La pose de pompe à chaleur, groupe VMC ou climatisation est autorisée sous réserve de ne pas occasionner de gêne sonore. L'installation de pompes à chaleur visibles depuis les voies ou emprises publiques est interdite.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Le coefficient maximal d'imperméabilisation sur les parcelles est fixé à 0.40.

2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

Sur l'ensemble des espaces non-bâtis, et en dehors des accès et des abords des constructions (ex : terrasse, margelle, cour intérieure), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
La valorisation de la végétation existante, en particulier des arbres à haute tige, sera recherchée.
Le chêne existant sur le lot 19 devra être préservé.
Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés.
Les espèces invasives sont interdites.

2.3.3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier les recours aux techniques alternatives dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.
Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront traitées directement sur le terrain d'assise de la construction, par infiltration (puits perdu, etc.), dans le respect des dispositions de l'annexe 3.
Le trop-plein de l'ouvrage d'infiltration sera raccordé au branchement en attente sur chaque lot, qui permettra l'évacuation des eaux vers le réseau collectif qui sera installé dans le lotissement.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas, ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine.

En vue de limiter le ruissellement urbain, tout aménagement doit limiter l'imperméabilisation de la parcelle. Les surfaces drainantes ou perméables seront privilégiées pour limiter l'imperméabilisation de la parcelle : graviers, pavés à joints engazonnés, pas japonais, gazon renforcé (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre...).
L'installation d'une cuve de récupération des eaux de toitures est imposée sur chaque parcelle (arrosage du jardin, etc.).

2.3.4 Clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'un traitement simple et seront constituées de matériaux de bonne qualité.
Les matériaux de fortune et dangereux (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.
Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales (se référer à l'annexe 2 : Préconisations pour la composition des haies).

Les haies de thuya, cyprès et laurier sont interdites.

Sur la voie publique
Afin de contribuer à l'harmonie paysagère du quartier, les clôtures seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue, n'excédant pas 1.80m, pouvant être doublée d'un grillage discret, de bonne qualité, d'une hauteur maximale de 1.30m, implanté en retrait de 1.50m par rapport à l'espace public. Les végétaux seront plantés côté rue.
- Un grillage discret ou dispositif à claire – voie en bois, de bonne qualité, n'excédant pas 1.30m.

Les dispositifs à claire-voie de type ganivelle en bois sont autorisés.
Les dispositifs occultants (ex : pare-vue, lames occultantes plastique pour grillage rigide) sont interdits, ainsi que les autres modes de clôture.

A l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

En limites séparatives

Afin de contribuer à l'harmonie paysagère du quartier, les clôtures seront constituées soit par :

- Une haie vive convenablement entretenue, n'excédant pas 1.80m, pouvant être doublée d'un grillage discret, de bonne qualité, d'une hauteur maximale de 1.30m
- Un grillage ou dispositif à claire – voie de bonne qualité d'une hauteur maximale de 1.30m

Les dispositifs à claire-voie de type ganivelle en bois sont autorisés.
Les dispositifs occultants (ex : pare-vue, lames occultantes plastique pour grillage rigide) sont interdits, ainsi que les autres modes de clôture.

La pose de palissades et panneaux pleins de type claustras (d'aspect bois ou bois naturel) sera autorisée sur une hauteur maximale de 1.80m et une longueur maximale de 6m le long de chaque limite séparative, afin de garantir une intimité sur les espaces de terrasse par exemple.
Tout autre mode de clôture est interdit (plaque béton, etc.).

En limite Sud des lots 9 à 15
En limite Est du lot 9, en limite Ouest des lots 15, 16 et 19 :
Afin de contribuer à l'intégration du quartier dans le paysage rural et agricole immédiatement attenant tout en contribuant au développement de la biodiversité, les clôtures en lisière d'opération (au sud et à l'ouest du quartier) seront constituées d'une haie vive de caractère champêtre, d'une hauteur maximale de 2m à maturité.
Tout autre mode de clôture est interdit. La plantation de cette haie est obligatoire.

2.4 Stationnements

Le stationnement des véhicules et les aires de manœuvre correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il devra être prévu deux places de stationnement par logement, hors garage fermé. Ces deux places seront aménagées au niveau des aires d'accès figurant au niveau de chaque parcelle.
Ces aires d'accès de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur) permettent d'assurer le stationnement de deux véhicules. Le positionnement des accès aux parcelles est imposé, conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra être perméable, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales (dalles ou pavés avec joints engazonnés, graviers, béton drainant…).

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Le réseau viaire interne desservira l'ensemble des parcelles par une voirie conforme aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Le quartier sera desservi à partir de la rue des Lilas, par une voirie à double sens de circulation.
Une voie secondaire à sens unique permettra une circulation en boucle.

Accès aux lots

Le positionnement des accès aux parcelles est imposé, conformément aux indications mentionnées sur le plan de composition. Il a été étudié de manière à garantir une cohérence urbaine à l'échelle du quartier tout en favorisant une implantation optimale des constructions sur les parcelles.
Ces accès correspondent aux enclaves privatives de 6.00m (largeur) par 5.00m (profondeur) indiquées sur chaque parcelle sur le plan de composition.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

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

3.2.2 Eaux usées

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder l'ensemble des parcelles au réseau communal existant. Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être raccordées à ce réseau collectif par les branchements correspondants en attente sur chaque lot.

3.2.3 Eaux pluviales

Se référer à l'article 2.3.3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Autres réseaux (électricité, télécommunications)

Les acquéreurs devront raccorder leur construction aux branchements en attente sur leur lot

ANNEXE 1

SURFACES DE PLANCHER

La surface de plancher maximale autorisée sur chaque lot est fixée à 250m2.

ANNEXE 2

Préconisations pour la composition des haies

Les haies seront composées d'essences adaptées au contexte du site.
Les haies mono spécifiques, composées d'une seule essence, sont interdites.
Les haies à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier Palme, sont interdites.

De manière générale, les haies associeront en mélange plusieurs essences d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, évolutives au fil des saisons, présentant une diversité de formes, de couleurs et de senteurs. Toutes les essences communes propres à favoriser le développement d'une variété de la faune sauvage (oiseaux, insectes…) sont à privilégier : plantes mellifères, porteuses de baies…

Les végétaux suivants sont à privilégier :

Arbustes et arbrisseaux caducs :
Seringat / Deutzia magnifia / Fusain d'Europe / Amélanchier / Hortensia / Lavatère / Viorne aubier / Cornouillers / Noisetier commun / Framboisier à fleurs / Rosier arbustif / Erable champêtre / Charmille / Hêtre

Arbustes et arbrisseaux persistants ou semi-persistants :
Osmanthe / Fusain / Genêt / Houx / Troène

ANNEXE 3

Dispositions réglementaires en matière d'assainissement des eaux pluviales

Dispositions pluviales générales

Le lotissement prévoit une gestion majoritairement en surface des écoulements pluviaux, ce qui permet de limiter l'impact du ruissellement urbain sur le cours d'eau récepteur. Les eaux seront guidées par des caniveaux. Seuls les lots 1 à 4 disposeront d'un branchement pluvial. Les autres lots devront se raccorder en surface à l'exutoire disponible, qui sera la voirie.

Afin de réaliser cela, les constructions devront s'implanter à une cote rez-de-chaussée située au minimum à 15 cm au-dessus du niveau de voirie fini du milieu de l'enclave privative.

Enfin, il est demandé aux acquéreurs des lots de participer à la préservation du cours d'eau récepteur, et au maintien de l'alimentation de la ressource en eau, en infiltrant leurs eaux pluviales dans le sol. Chaque lot devra infiltrer la lame d'eau ruisselant sur la parcelle, correspondant à la pluie mensuelle. C'est la surverse de ce dispositif d'infiltration qui sera connectée en surface aux espaces publics.

Détails techniques

L'eau pluviale des lots devra transiter par un dispositif d'infiltration. Il pourra être enterré (massif d'infiltration) ou en surface (jardin de pluie). Il devra contenir 1m³ utile, soit en aérien, soit en enterré au sein de la grave poreuse. Dans le cas d'un massif enterré, il devra respecter les prescriptions suivantes :

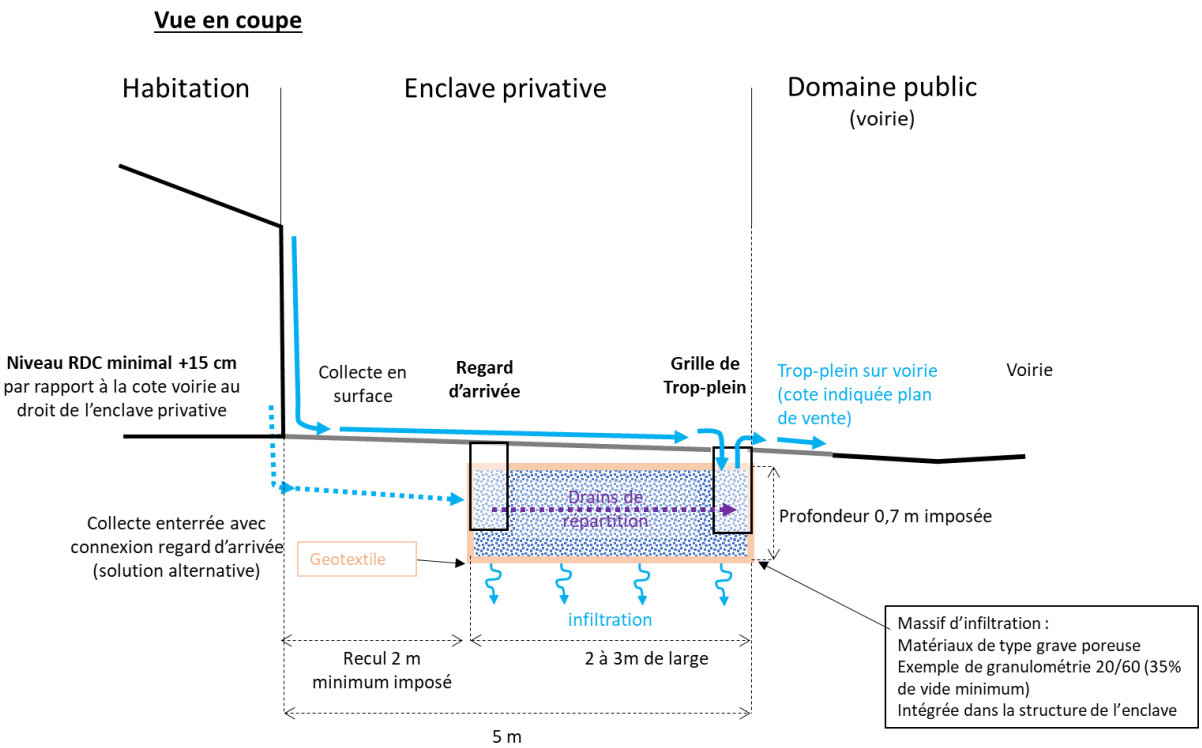
- Dimensions du massif 2 m x 2 m x hauteur de 70 cm imposée,
- Fond du puisard de doit pas dépasse 1 m de profondeur,
- Assurer un recul minimal de 2 m maximum entre la paroi du puisard et l'habitation.

Le massif d'infiltration est constitué :

- D'un regard d'arrivée et d'un regard de trop-plein, visitables, connectés au drain de répartition. Ces regards permettent d'assurer le contrôle et l'entretien du dispositif,
- D'un drain de répartition de l'eau dans le massif,
- De graves poreuses offrant 35 % de vide minimum, entourées d'un géotextile permettant d'éviter le colmatage par les fines du sol.

Afin de limiter l'effet de lissage des parois lors de la création de la fosse destinée au massif il est recommandé d'effectuer une scarification du fond et des parois.

La vue en coupe suivante permet de visualiser les détails du massif d'infiltration :



Suivi hydraulique

Chaque projet devra préciser les points suivant lors de l'instruction du permis de construire :

- Le niveau de RDC coté (m NGF),
- La position des descentes de gouttière,
- Cheminements hydrauliques des EP,
- La localisation et les caractéristiques de l'ouvrage d'infiltration,
- Cote et localisation du trop-plein.

Dispositions constructives

La phase de chantier est la plus délicate pour la mise en œuvre des dispositifs d'infiltration.
Le colmatage des massifs et des fonds des fouilles peut engendrer le dysfonctionnement des ouvrages.
Une attention particulière doit être apportée par les constructeurs et les entreprises.
La mise en œuvre de la gestion pluviale à la source (écoulement de surface et ouvrage d'infiltration) modifie les principes habituels de construction des pavillons.

Nous attirons l'attention des constructeurs afin qu'ils adaptent leurs principes constructifs (drainage périphérique, canalisation de collecte des gouttières, remblaiement des tranchées, entretien des ouvrages, etc.).