

Commune de Romillé (35)

« Florescence »

PA10

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

MAITRE D'OUVRAGE



SAS SOFIAL

1 rue Charles Fabry

72013 LE MANS Cedex 2

MAITRISE D'OEUVRE



NORD SUD

INGENIERIE

Bureau d'études VRD et Paysages

1 rue des écoles

22140 Plérin

06 / 50 / 22 / 98 / 83

contact@nordsud-ingenierie.fr

D2119

Etabli le **14 février 2022**

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Définition du projet

La résidence « Florescence » comprend 23 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.

La surface de Plancher maximale autorisée sur chaque parcelle est spécifiée à l'article 9.

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées au sein de la résidence « Florescence ». Il vient compléter les règles du PLUiH en vigueur sur la commune de Romillé, concernant le secteur 1AUO1 « La Mettrie ».

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.

Visa sur permis de construire

Une mission visa sur permis de construire a été confiée par le lotisseur à l'atelier Perroteau architecte urbaniste.

Les acquéreurs ne pourront déposer leur dossier de demande de permis de construire en mairie qu'après avoir obtenu l'avis favorable de l'architecte sur leur projet.

Les modalités de visa sont développées dans l'article 9 du présent règlement.

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

Sont autorisées les **constructions à usage d'habitation**.

Les garages seront obligatoirement intégrés ou accolés à la construction à usage d'habitation.
Les garages en sous-sol sont interdits.

Les abris de jardin non accolés à la construction principale ne devront pas excéder 12m² d'emprise au sol.

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

L'affectation d'une partie de la construction à l'exercice d'une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle est admise sauf si cette activité par sa destination, sa nature ou son importance est incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement et sous réserve que cette activité n'engendre de gêne pour le voisinage notamment en termes de stationnement.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Implantation des constructions

1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes au public

L'implantation des constructions devra respecter les zones de constructibilité 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 tout en minimisant l'impact des ombres portées entre constructions.

Orientation du volume principal

L'implantation de la construction devra respecter l'orientation de volume principal figurant graphiquement sur chaque lot (définie parallèlement à la voie de desserte).

Les faitages des volumes principaux seront parallèles à l'orientation indiquée.

Accroche des constructions par rapport à l'alignement de la voie

Sur chacun des lots, la construction devra être implantée sur la ligne d'accroche définie en recul de 6m par rapport à l'alignement de la voie, sur tout ou partie d'une façade principale ou secondaire de la construction, sur un linéaire minimal de 3m.

Annexes à usage d'abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être implantés de manière à être peu perceptibles depuis la rue de desserte. Ils devront être implantés à l'arrière des constructions, sur les zones constructibles ou sur les zones non constructibles, en respectant un recul minimal de 1m par rapport aux limites séparatives.

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 1m.

Conformément au code civil, toute façade implantée à moins de 1.90m d'une limite séparative sera aveugle.

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 ou en recul minimal de 1m par rapport aux limites séparatives.

Toute implantation au niveau de la noue aménagée en fonds des lots 12 à 23 est strictement interdite.

2. Hauteur des constructions

Les constructions principales

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7m à l'égout de toit ou à l'acrotère et 11m au point le plus haut. Compte tenu de la déclivité naturelle du terrain (topographie prononcée), la hauteur maximale est fixée par rapport à l'altitude de dalle RDC imposée sur chaque parcelle.

Les annexes

La hauteur des annexes 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.

Niveaux de dalles

L'implantation altimétrique des constructions devra respecter l'altitude de niveau de Dalle RDC fixée sur chaque parcelle sur le plan de composition.

3. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4. Qualités architecturales des constructions

Dispositions générales complémentaires au PLUi :

Les constructions devront dans la mesure du possible privilégier une conception, une implantation et une mise en œuvre compatibles avec le concept de développement durable et les objectifs de haute qualité environnementale. Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique pourront être autorisés à condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements et les murs en biais. Si la construction est constituée de plusieurs volumes, ces volumes seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

Le volume principal de la construction sera de forme rectangulaire.

Les volumes secondaires devront être traités en cohérence avec le volume principal, en matière de proportion. Ils seront de forme rectangulaire et de plain-pied.

4.1 Façades

4.1.1. Dispositions générales du PLUi :

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et du raccordement aux constructions limitrophes.

Traitement des rez-de-chaussée

Le traitement du rez-de-chaussée, socle de la construction doit être en rapport harmonieux avec la hauteur de la construction.

Les vues entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelle ou des cœurs d'îlots doivent être recherchées. Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

4.2 Toitures

Dispositions générales du PLUi :

Le couvrement 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.

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 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.

Dispositions complémentaires :

Les toitures 4 pans et toitures courbes sont interdites.

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 double pans et toit plat, toiture monopente et toit terrasse).

Les toitures 2 pans seront à pignons droits, de pente symétrique et présenteront une inclinaison entre 35° et 45°. Les toitures mono-pentes présenteront une inclinaison minimale de 15°.

Les volumes secondaires seront uniformément traités avec une seule typologie de toiture par construction : soit en toiture 2 pans à pentes symétriques avec pignons droits), soit en toiture terrasse, soit en toiture monopente.

4.3 Matériaux

Dispositions générales du PLUi :

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 des dites 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.

Dispositions complémentaires :

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 (hors menuiseries).

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 dominantes des façades du volume principal et des annexes de la construction devront être dans les tons pierre locale, les tons terre locale et/ou en bois de teinte naturelle.

Les couleurs vives sont interdites.

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 PVC sont interdits.

Les bardages Bois devront présenter un aspect de finition naturelle.

Pour les menuiseries, les teintes soutenues ou des gammes de gris colorés ou sombres sont recommandées. Les menuiseries de couleur vive sont interdites. Les portes de garage seront assorties aux couleurs des menuiseries et/ou des bardages et/ ou des enduits.

4.5 Equipements techniques

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

Les antennes et paraboles doivent être dissimulées ou posées de façon à ne pas faire saillie du volume bâti et de manière à réduire l'impact visuel depuis les voies ou les espaces publics.

Les paraboles blanches sont interdites. Il est recommandé l'emploi de paraboles de teinte sombre pour mieux les dissimuler avec les plans de toiture (P.ex. gris anthracite, etc.), ou l'emploi d'une teinte proche du support sur lequel elles sont appliquées.

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.

L'installation de pompes à chaleur visibles depuis les voies ou emprises publiques est interdite.

5. Performances énergétiques et environnementales

Luminosité

Les logements traversants et/ou la luminosité des pièces à vivre de tous les logements est recherchée.

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie et à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, 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.

6. Végétalisation et clôtures

6.1 Végétalisation

Règles générales

Les surfaces de pleine terre doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche pleine de 200 m². Les arbres sont de développement adapté à la superficie et la configuration de la surface de pleine terre et les conditions de plantations doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement de sol par matériaux perméables, ...).

Pour le confort d'été, les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier sur les constructions sont privilégiés. Ils protègent ainsi les façades sud pendant l'été et permettent l'ensoleillement pendant la période hivernale.

Coefficient de végétalisation

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

Chaque parcelle devra comprendre au minimum 40% de surface éco-aménagées avec la possibilité d'appliquer les bonus. S'ils sont appliqués, ils permettent d'améliorer le coefficient de végétalisation par une alternative aux surfaces éco-aménagées, en valorisant le paysage et la biodiversité. Ils sont définis tel que :

	Bonus
Chaque arbre conservé dans le cadre du projet, dans la limite d'un arbre par 20 m ² 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 m ² de pleine terre (*).	+ 1%

Les bonus peuvent se cumuler.

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 (*) (Se2)	1
Espaces extérieurs réalisés en surfaces semi-perméables (*) (Se3)	0,15
Dalles de couverture ou toitures végétalisées :	
Épaisseur de terre ≥ 8 cm et ≤ 20 cm (Se4)	0,15
Épaisseur de terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 60 cm et <120cm (Se5)	0,4
Épaisseur terre jusqu'au niveau R+1 ≥ 120 cm (Se6)	0,7
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 20 cm (Se7)	0,4
Épaisseur de terre à partir du niveau R+2 ≥ 60 cm (Se8)	0,7

Calcul du coefficient de végétalisation - Illustration :

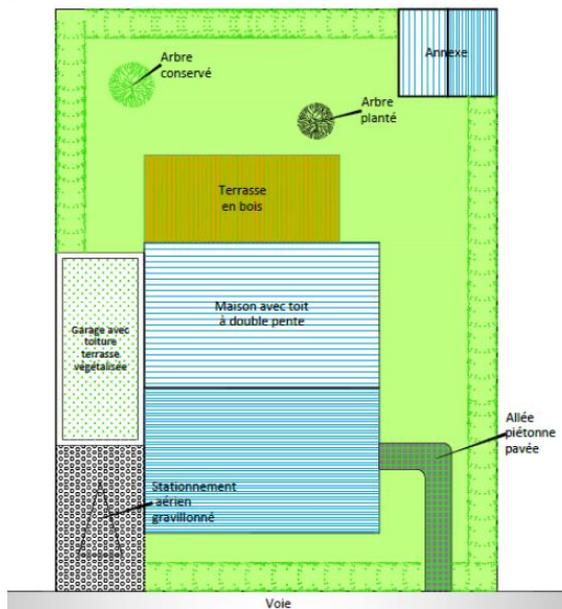
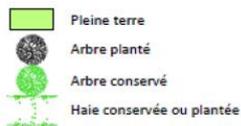
Superficie du terrain = 300m²

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)



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 :

Éléments 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 :

Éléments 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
RAPPEL - Coefficient de végétalisation à atteindre (%)		0

6.2 Clôtures

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.

NB : L'annexe 1 présente une liste de plantes adaptées à la confection des haies.

Clôtures sur rues

A l'échelle du quartier, le front bâti constitué par la façade des constructions constituera l'effet de « clôture » sur rue.

Les clôtures éventuelles en façade sur rue seront implantées en retrait minimal de 6m par rapport à l'alignement, dans le prolongement de la façade de la construction. Les espaces privatifs en façade sur voie, implantés entre la rue et la construction, resteront ainsi ouverts sur l'espace public. Ces espaces devront être traités sous forme de cour paysagée ou jardins ouverts sur rue, pouvant intégrer, dans la continuité de l'espace de stationnement, des allées de circulations piétonnes et plantations qui mettront en valeur la construction.

Au regard de la configuration des parcelles, les éventuelles clôtures sur rues présenteront donc un linéaire réduit. Elles seront constituées :

- D'une haie vive d'essences variées et locales, non résineuses, d'une hauteur maximale de 1.50m, doublée éventuellement d'un grillage de teinte discrète (fixation sur poteaux bois ou métalliques) n'excédant pas 1.20m
- D'un grillage de teinte discrète (fixation sur piquets de bois ou métalliques), pouvant être le support de plantes grimpantes et n'excédant pas 1.20m

Clôtures en limites séparatives et fonds de jardin

Les éventuelles clôtures en limites séparatives seront constituées :

- D'une haie vive d'essences variées et locales, non résineuses, d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée éventuellement d'un grillage de teinte discrète ou d'une ganivelle (fixation sur poteaux bois ou métalliques) n'excédant pas 1.80m
- D'un grillage de teinte discrète (fixation sur piquets de bois ou métalliques), pouvant être le support de plantes grimpantes, n'excédant pas 1.50m

Si la clôture existe, un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

La pose de dispositifs pleins de type claustras (aspect bois ou bois naturel) d'une hauteur maximale de 1.80m sera autorisée sur une longueur maximale de 4m, dans le prolongement de la construction en limite séparative.

6. 2 Modelés de terrain

Tout modelé de terrain est strictement interdit au niveau de la noue aménagée en fond des lots 12 à 23.

La noue devra impérativement restée végétalisée.

Les aménagements de clôtures au niveau de la noue devront permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement, notamment entre limites séparatives.

De manière générale, les soutènements devront être traités de manière qualitative, en privilégiant les talus paysagers.

7. Stationnement

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 à ciel ouvert, 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. 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.

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

Afin d'assurer une cohérence paysagère à l'échelle de l'opération, tout traitement en enrobé (même drainant) est interdit sur les aires de stationnements et circulations éventuelles aménagées sur les parcelles.

8. Equipements et réseaux

8. 1 Desserte par les voies ouvertes au public

Voirie

Le quartier sera desservi à partir de la rue René Dumont implantée au nord du site.

La circulation interne du lotissement sera assurée par une voie mixte à double sens se terminant par un espace de retournement, suivant les plans des travaux annexés à la demande de permis d'aménager.

La voie est conçue pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La collecte des ordures ménagères sera réalisée au porte à porte.

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.

8. 2 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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.

Eaux pluviales

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.

Il est demandé aux acquéreurs de tous les lots de gérer une partie de leurs eaux pluviales à la parcelle par infiltration, dans le respect des dispositions de l'annexe 2 « Dispositions réglementaires en matière d'assainissement des eaux pluviales ».

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront ainsi traitées directement sur le terrain d'assise de la construction, par infiltration. 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.

Autres réseaux (électricité, télécommunications)

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

Gestion des déchets

Tout projet de construction devra prévoir, sur la parcelle, un lieu abrité pour le stockage des ordures ménagères en attente de collecte.

La collecte sera réalisée au porte à porte, selon le calendrier en vigueur sur la commune.

9. Surface de plancher

La surface de plancher maximale autorisée sur chaque lot est fixée à 200m².

10. Visa sur permis de construire

Une mission visa sur permis de construire a été confiée par le lotisseur à l'atelier Perroteau architecte urbaniste. Les acquéreurs ne pourront déposer leur dossier de demande de permis de construire en mairie qu'après avoir obtenu l'avis favorable de l'architecte sur leur projet.

Le visa sera établi sur la base du règlement de lotissement et sur le respect des règles de l'art en matière d'architecture et d'urbanisme.

Le rôle de l'architecte conseil est d'informer, de conseiller et de vérifier les projets des différents maîtres d'ouvrage afin d'assurer une cohérence d'ensemble du quartier.

Il accompagne les maîtres d'œuvre en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain du lotissement et les objectifs qualitatifs.

Il est garant de la cohérence architecturale et urbaine de l'ensemble du lotissement dans son environnement mais il n'est pas chargé de la conception des maisons.

Au-delà de la vérification, le visa consiste surtout en un échange entre l'architecte conseil, le maître d'œuvre et les maîtres d'ouvrage sur le projet de construction souhaité afin qu'il respecte les caractéristiques et les attendus du projet urbain.

Les modalités de suivi sont décrites ci-après :

Une séance de travail est organisée dans les locaux de l'architecte conseil avec les maîtres d'œuvre et les maîtres d'ouvrage des futures constructions au 34 rue Frédéric le Guyader, 35200 Rennes. Cette séance de travail de niveau esquisse permettra :

- d'arrêter l'implantation, la volumétrie, l'altimétrie et les grandes lignes du projet ;
- de définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés, harmonisation par rapport aux projets des lots mitoyens ...)

Dans un second temps un dossier complet de demande de permis de construire sera transmis à l'architecte conseil au format papier et aura pour objet de vérifier :

- la nature et les caractéristiques des matériaux et du mode constructif ;
- les détails du traitement des façades et éventuellement des clôtures ;
- la nature des aménagements extérieurs.

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir :

- des façades au 1/50e avec les traitements envisagés en liaison avec l'espace public et les riverains (si identifiés),
- un plan au 1/100e du rez-de-chaussée et des espaces extérieurs mettant en évidence les continuités intérieur/extérieur, le traitement paysager et les traitements de sol,
- Les élévations et le plan masse devront nous être fournis au format dwg ou dxf (format autocad version inférieure à 2018), au plus tard lors de l'avis conforme du PC.

Afin de pouvoir réimplanter précisément les différents projets, il est demandé de transmettre le plan de masse géo référencé de façon identique au plan de bornage transmis par le géomètre.

Le plan masse et les élévations comprendront les limites de lot.

Préciser les cotes NGF (absolues) dalle RDC et garage, les cotes NGF doivent être reportées sur l'ensemble des façades.

L'ensemble des plans, coupes et façades lui seront également transmis au format dwg.

A réception de l'ensemble des pièces, l'architecte conseil vise le dossier de permis de construire sous un délai de 2 semaines et transmet son avis au pétitionnaire qui le joindra à sa demande de permis de construire.

Le délai de 2 semaines démarre à réception d'un dossier complet et ne comprend pas les allers retours éventuels ni les congés scolaires et jours fériés.

Les services instructeurs vérifient ensuite la conformité du dossier Permis de Construire avec le Plan Local de l'Urbanisme.

NOTA : Le permis de construire ne pourra être instruit sans le visa de l'architecte - conseil. Cependant le visa donné par l'architecte conseil ne préjuge pas de l'acceptation du permis de construire.

Dans le cas de permis de construire modificatif, l'architecte conseil devra recevoir les dossiers de demande de permis modificatif par le constructeur préalablement au dépôt à la Mairie afin de transmettre son avis qui devra être joint à la demande de permis de construire modificatif.

Pour un dossier de PC modificatif, il n'est prévu qu'une seule séance de travail avec l'architecte conseil.

ANNEXE 1

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 (liste non exhaustive de végétaux présentant l'avantage d'être fréquemment commercialisées en pépinière et adaptées aux conditions de sol et de climat du terrain, et qui ne présentent pas de caractère invasif ou allergisant) :

Arbustes et arbrisseaux caducs :

Seringat / Deutzia magnifia / Fusain d'Europe / Amélanhier / Hortensia / Lavatère / Viorne aubier / Cornouillers / Noisetier commun / Framboisier à fleurs / Rosier arbustif / Erable champêtre / Charmille / Hêtre

Arbustes et arbrisseaux persistants ou semi-persistants :

Laurier sauce / Osmanthe / Abelia / Fusain / Véronique / Genêt / Choysia / Houx / Troène / Pittosporum

ANNEXE 2 :

Dispositions réglementaires en matière d'assainissement des eaux pluviales

Dispositions pluviales générales

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 sur les branchements en attente raccordés sur le réseau sous voirie.

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 :

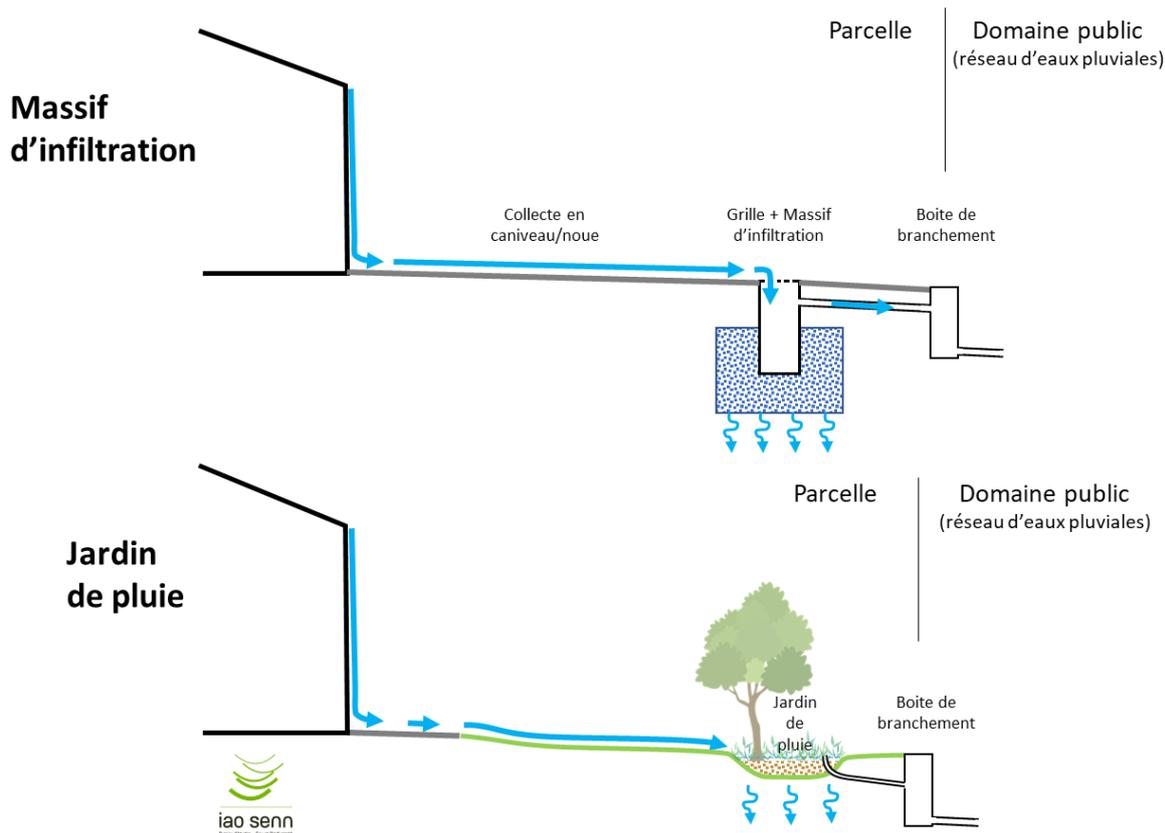
- Dimensions du massif 2 m x 2 m x hauteur de 70 cm imposée,
- Fond du puisard de doit pas dépasse 1 m de profondeur,
- Assurer un recul minimal de 2 m maximum entre la paroi du puisard et l'habitation.

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.

Les vues en coupe suivantes permettent de visualiser les options de massif d'infiltration ou jardin de pluie.



Suivi hydraulique

Chaque projet devra préciser les points suivants 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.).