
DOSSIER DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Date : 02/03/2023

Version Définitive

**Dossier :
U1802**

**Lotissement - Rue de Montfort
Commune d'Iffendic
35750 [ILLE ET VILAINE]**

Maîtrise d'œuvre :
AGENCE RHIZOME
18, avenue du Bois Labbé
35000 RENNES
Tel.: 02.99.27.76.33 fax.02.99.27.20.90
Mail : contact@agence-rhizome.com

Maîtrise d'Ouvrage :
Loyer Bretagne Immobilier
18 Bd Dumaine de Jossierie
35740 - PACE
Tel. : 02.99.85.19.91

VRD :
Nord Sud Ingénierie
1, Rue des écoles
22190 PLERIN
Tel.: 06.36.81.23.82
Mail : flm@nordsud-ingenierie.fr

PA - 10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

REGLEMENT DU LOTISSEMENT RUE DE MONTFORT- COMMUNE D'IFFENDIC

CARACTERISTIQUES GENERALES :

Le présent règlement vient en complément des documents d'urbanisme en vigueur.

Pour mémoire il s'agit d'une zone d'extension immédiate du centre-bourg, à vocation dominante d'habitat.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits tout type d'installation ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Il est rappelé que : l'édification des clôtures est soumise à déclaration ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme ;

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 La desserte du lotissement est assurée au Nord, et au Sud, via la rue de Montfort.

3.2 Les accès aux lots sont imposés aux emplacements indiqués au plan de composition. Ces espaces privatifs de 6 x 5 m seront non clos.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2 – Assainissement : Réseaux séparatifs

4.2.1 – Eaux usées : Le lotissement étant raccordé au réseau d'EU, toute construction devra s'y raccorder.

4.2.2. – Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération. Le raccordement se fera systématiquement au point le plus bas de la parcelle. Les eaux seront gérées gravitairement vers les ouvrages de collecte sur le domaine public.

A noter qu'un contrôle des réseaux EU et EP sera réalisé après travaux.

4.3 - Autres réseaux : Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface et la forme des lots sont celles qui figurent au plan de composition, les surfaces y sont exprimées à titre indicatif et sont susceptibles d'être légèrement réajustées au bornage des lots.

Pour les lots libres de constructeurs, la division d'un lot ou la réunion de deux lots sont interdites, sauf accord spécifique du lotisseur.

Dans le cas d'antériorité de la demande du Permis de Construire d'un bâtiment voisin sur l'emprise du lotissement, l'implantation sera adaptée pour favoriser un alignement des façades donnant sur les voies publiques.

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

Un document graphique (PA4) établit les zones constructibles à l'intérieur desquelles les projets de construction doivent prendre place dans les zones hachurées.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Article non réglementé. Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les lots libres de constructeur :

- Les garages, extensions, seront intégrés au corps bâti ; leur écriture architecturale sera en cohérence avec le corps de bâti principal et ils seront inclus dans la zone de constructibilité.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

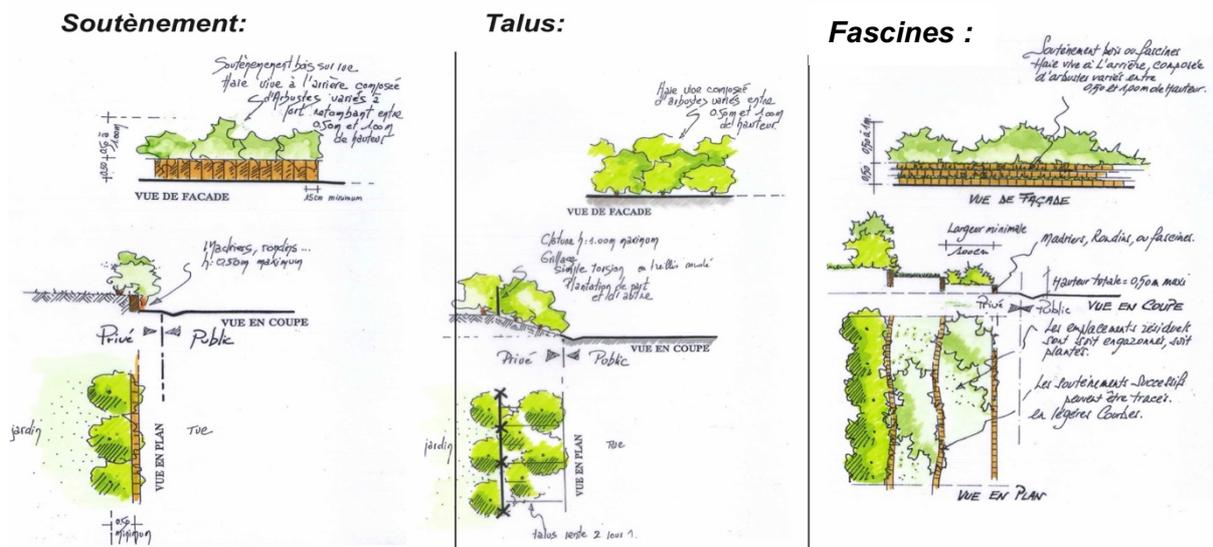
Article non réglementé. Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

La surface des abris de jardin n'excédera pas 12 m².

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,70 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux. Il est recommandé de rester au plus près du terrain naturel, quand cela n'est techniquement pas possible à l'arrière des lots ou en mitoyenneté :

- La réalisation d'un talus planté est autorisée dans une proportion de 1 pour 2
- La réalisation de fascine ou soutènement type palplanche bois est autorisée, de la vue ne dépassera pas 50cm



Dans le cas de décalage de plus de 20cm entre deux enclaves de stationnement, un muret pourra être autorisé dans la continuité de la construction. Ce dernier ne dépassera pas une hauteur de 1m et devra être maçonné et enduit de la même teinte que le corps principal de la construction.

10.2 – Hauteur maximale : Se référer au document d'urbanisme en vigueur. En complément, le volume principal sera de R + combles avec un dératellement minimal de 60cm.

10.3 – Annexe des lots individuels : La hauteur des annexes n'excédera pas 3,5m à l'égout et 5 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Généralités : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'alimentation des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages. Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être autorisés s'ils sont intégrés à la construction.

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume 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 aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les contenants de type récupérateur d'eau doivent s'intégrer dans l'environnement et être masqués à la vue des riverains.

NOTA :

Les ballons thermodynamiques dont le ventilateur est intégré sont à privilégier.

11.2 – Toitures et volumétrie :

Se référer au document d'urbanisme en vigueur, en complément :

Le corps principal de la construction sera clairement identifié et sera traité avec une toiture à deux pans de 45° en ardoises naturelles ou similaires, et possèdera une cheminée dans l'axe du pignon. Le faitage sera parallèle à la rue où l'accès à la parcelle est réalisé. Ses pignons n'excéderont pas une largeur de 8m (porté à 11m en cas d'extension). Il sera possible d'associer à ce volume un volume secondaire en toiture monopente, en ardoises naturelles ou similaires.

En complément du volume principal, un seul volume secondaire ou extension est autorisé. En façade avant, ce volume sera limité à 1/3 de la façade et à 2m de profondeur, et ne devra pas prendre l'angle du bâti. En façade arrière, ce volume ne sera pas limité.

Les lucarnes et chiens-assis sont autorisés. Le cumul de leur longueur ne dépassera pas 50% du linéaire de la façade. Les fenêtres de toit seront limitées à deux par pan de toiture et seront de dimension maximale 80x100cm encastrées sans saillie d'ouvrage ni d'occultation. Les bandes de zinc seront en partie basse du châssis et seront recouvertes en ardoises.

L'implantation, la composition des toitures seront conçues de manière à limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Les ardoises naturelles ou similaires seront épaufrées et posées au crochet teinté noir. La couverture de la maison sera débordante, à chevrons apparents. Le faitage sera en tuiles terre cuite rouges, non vieilli, à emboîtement.

Les menuiseries y compris portes d'entrée, de garage et volets roulants seront de teinte soutenue, excepté le noir ou équivalent y compris le RAL 7016. Les ouvertures seront de proportions verticales ($h=1$; $l=2/3$), en bois ou aluminium. Les caissons de volets roulants seront intérieurs et non visibles en élévation.

Les gouttières seront demi-rondes et pendantes. Les descentes EP et gouttières seront en zinc naturel ou quartz.

- Tuiles plates en béton non admises
- Les toitures en pointe de diamant (4 pans) sont interdites.
- L'habillage des débords de toit en frisette PVC est interdit
- Afin de ne pas s'ouvrir à une perception urbaine de type « ville nouvelle » dont la lecture que nous en avons collectivement est celle de grands volumes blancs voire beiges etc., les teintes claires, blanches ou beiges comme dominante sur les compositions architecturales sont interdites. Le blanc pur est interdit.
- Le RAL noir pur ou équivalent (y compris le RAL 7016) est interdit.

11.3 – Façades :

Les constructions seront enduites de finition talochée ou grattée très fin. L'annexe ou extension pourra être traitée en bois.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les différences de teintes seront de préférence accompagnées d'une différence de nu (retrait de façade). Ces changements de matériaux ou de teintes pourront également souligner les volumes distincts.

Il est préconisé une gamme de couleurs dont les couleurs doivent respecter la palette dominante des façades et couvertures traditionnelles (teintes chaudes et pourprés des mélanges de pierres apparentes et de terre, teintes claires pour les enduits de façades). Les revêtements blanc pur sont interdits.

Pour la réalisation des enduits l'utilisation de baguette d'angle apparente est proscrite.

Palette indicative issue de la gamme PRB (exemples)



Il est encouragé l'emploi de bois en lames brutes non traitées de type Douglas.

Les menuiseries, y compris les portes de garage en totalité seront en alu, métal de teinte neutre et/ ou en bois. La porte du garage sera à lames verticales (pas de porte sectionnelle). La porte d'entrée sera principalement pleine, en bois, peinte de teinte soutenue.

11.4 – Clôtures :

➤ **SONT INTERDITES :**

- Les clôtures en matériaux précontraints : béton (plaques, parpaings, ...).
- Les clôtures « classiques » constituées de grillage en treillis soudés avec poteaux métalliques de même aspect.
- Les panneaux 100% occultant en limite sur espace public
- Canisses, bâches plastique.
- Les portails sont proscrits en limite d'espace public. (Les portillons peuvent être tolérés s'ils sont intégrés à la clôture : Matériaux/Couleurs/Hauteur)

Afin de conforter l'aspect naturel et champêtre des espaces publics du lotissement, toutes les clôtures utilisées seront composées d'essences locales (châtaigner, acacia,..) en majorité persistantes

En cas d'utilisation de grillage, il sera torsadé, non soudé, monté sur poteaux bois.

➤ **Clôtures sur rue et emprise publique**

Dans le cas d'une clôture donnant sur voie ou espace public, elle sera obligatoirement doublée d'une haie : hauteur clôture max 1m50, hauteur haie max 1m50. Les haies devront être composées d'essences locales.

➤ Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage. Les haies devront être composées d'essences locales. La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2m



Exemple de grillage galvanisé maille rectangulaire et dégressive



Exemple de clôture maille carrée galvanisée 5 ans

➤ Dans la continuité du corps principal de la construction :

Les pare-vues sont autorisés sur un linéaire de 4m maximum et une hauteur de 1.80m maximum. Ces pare-vues feront partie intégrante du projet architectural : rappel de matériaux (bardage bois/ pare-vues bois, continuité avec le corps principal de la construction et teinte enduit équivalente, etc.)

Dans le cas de décalage de plus de 20cm entre deux enclaves de stationnement, un muret pourra être autorisé dans la continuité de la construction. Ce dernier ne dépassera pas une hauteur de 1m et devra être maçonné et enduit de la même teinte que le corps principal de la construction.

11.5 – Abris de jardin :

S'ils ne sont pas intégrés au corps principal de la construction, les cabanons auront une emprise au sol de 9 m² maximum, et seront obligatoirement traités en bois local brut de sciage et ne donneront pas directement sur une voie publique. Les eaux de toiture des abris de jardins devront être raccordés au réseau pluvial.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Les principes d'accès aux parcelles sont définis sur le plan de vente. Les accès aux lots sont imposés et doivent respecter le traitement et les plantations sur les espaces publics.

Les zones imperméables des enclaves seront traitées avec les matériaux suivants : béton balayé, béton désactivé, ou pavage. Le taux de perméabilité des espaces extérieurs de stationnement devra être à minima de 50%.

Il est exigé au minimum :

- **Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, non close, **non couverte 6m (en façade) x 5m**.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces libres Plantations : Les plantations existantes seront conservées ou bien déplacées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- Les acquéreurs devront réaliser des espaces verts composé d'essences locales dont la surface minimale sera de **20%** par rapport à la surface du terrain.
- Les terrains seront plantés à raison d'un arbre à haute tige par lot pour les parcelles supérieures à 500 m² et d'un arbre de petite tige type arbre fruitier pour les autres.

Il ne sera pas possible de planter un arbre de moyen développement (jusqu'à 10m de haut) à moins de 6 mètres des façades riveraines et un arbre de petit développement (jusqu'à 5m de haut) à moins de 4 mètres. Dans le cas d'un jardin étroit entre deux façades (moins de 5 m), un seul arbre sera planté entre les deux façades, il sera fastigié (rameaux orientés vers le sommet de la plante en se serrant contre la tige principale)

➤ **HAIES MONOSPECIFIQUES INTERDITES**

➤ **PAILLAGE PLASTIQUE INTERDIT**

➤ **ESSENCES INTERDITES :**

Espèces invasives :

Fallopia japonica – Renouée du Japon

Buddleja

Baccharis halimifolia – Sénéçon en arbre

Eichhornia crassipes – Jacinthe d'eau

Ludwigia – Jussie

Myriophyllum aquaticum – Myriophylle du Brésil

Elodea – Elodées

Haies :

Thuyas

Laurier

Haie mono spécifique (haie composée d'une seule espèce)

ARTICLE 14 : SURFACES AUTORISEES (Surface de Plancher)

Lotissement - Partie Nord :

Références cadastrales	LOT N°	Surface du lot en m ²	Surface Plancher retenue
A venir	Lot 01	589	300
A venir	Lot 02	580	300
A venir	Lot 03	530	300
A venir	Lot 04	449	200
A venir	Lot 05	390	200
A venir	Lot 06	338	200
A venir	Lot 07	347	200
A venir	Lot 08	355	200
A venir	Lot 09	472	250
A venir	Lot 10	398	250
A venir	Lot 11	400	250
A venir	Lot 12	402	250
A venir	Lot 13	429	250
A venir	Lot 14	433	250
A venir	Lot 15	439	250
A venir	Lot 16	536	300
A venir	Lot 17	394	200
A venir	Lot 18	725	350
A venir	Lot 19	355	200
A venir	Lot 20	358	200

TOTAL	8919	4900
-------	------	------

Lotissement - Partie Sud :

Références cadastrales	LOT N°	Surface du lot en m ²	Surface Plancher retenue
A venir	Lot 01	444	250
A venir	Lot 02	355	200
A venir	Lot 03	311	200
A venir	Lot 04	583	300
A venir	Lot 05	366	200
A venir	Lot 06	618	300
A venir	Lot 07	356	200
A venir	Lot 08	396	200

TOTAL	3429	1850
-------	------	------

DEFINITIONS

En complément des définitions de la réglementation en vigueur :

Volume principal ou corps principal de la construction : Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faîtage.

Volume secondaire ou extension : le volume secondaire est une partie de la construction de dimensions réduites et inférieures au volume principal. Ce volume est lié au volume principal et entretient un lien fonctionnel et direct avec ce dernier. Ne pourra être considéré comme tel que s'il ne représente pas plus de 50% de l'emprise au sol du corps principal de la construction.

Volume annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.