



PERMIS D'AMENAGER

Date : mai 2012
Réf. : RO9 16
Dess. : MPY/EM

PROJET DE RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PA10

Aménageur

MAIRIE DE BALAZÉ

6, Place de la Mairie
35 500 Balazé
Tél : 02 99 76 97 18 - Fax : 02 99 76 91 29



Messagerie : commune-balaze@wanadoo.fr

Géomètre expert

AUBAULT LOÏC

13, place du Marchix
35 500 Vitré
Tél : 02 99 75 39 39 - Fax : 02 99 75 81 79

Architecte Urbaniste

ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion - Route de Sainte Foix
BP 79124 - 35091 Rennes Cedex 9
Tél : 02 99 31 77 55 - Fax : 02 99 31 13 42



Messagerie : urba@archipole.fr

Bureau d'Etudes VRD

TERRAGONE

123, Rue du Temple de Blossne
35 136 St Jacques de la Lande
Tél : 02 99 30 12 01 - Fax : 02 99 30 12 02



Messagerie : contact@terragone.fr

INDICE

OBSERVATIONS

DATE

Complété

juillet 2012

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du 27 septembre 2012
Le Maire, Maryanick Méhaignerie



REÇU LE

09 JUL 2012

MAIRIE BALAZÉ 35500

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles instituées sur le lotissement le « Champ Richard » à Balazé.

Il précise les dispositions du PLU de la commune applicables à la zone 1 AUE.

La zone 1 AUE est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

Ce lotissement est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation.

Nota : Sauf indications contraires les dispositions de la zone 1AUE sont applicables au secteur.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements, installations ou 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.
2. Les installations et travaux divers suivants relevant de l'article R 421.23 f du Code de l'Urbanisme :
 - les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

1. Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
2. Un seul logement par lot.
3. Les caves enterrées ou semi-enterrées sous réserve de raccordements gravitaires (EU – EP) : lots n° 2, 3, 4, 5, 6.

4. La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation des emprises et des volumes initiaux.
5. Les constructions à usage familial.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.
- L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

2.2 Eaux pluviales :

- Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage,...), à l'aide d'un dispositif respectant les instructions sanitaires relatives à l'utilisation de l'eau de pluie pour des usages domestiques.
- Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

Nota : Les constructions devront respecter les indications et les polygones d'implantation indiqués au document graphique (PA4).

1. Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et/ou avec un retrait de **1 mètre minimum** par rapport à la voie.
Les garages seront implantés avec un retrait de **5 mètres minimum** par rapport à la voie.

2. Voies piétonnes :

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et/ou avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la voie.

3. Autres emprises (parcs...) :

Les constructions se feront à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, et/ou avec un retrait de **1 mètre minimum** par rapport à la voie.

Les abris de jardin se feront avec un retrait de **1,50 m**.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nota : Les constructions y compris les abris de jardin devront respecter les polygones d'implantation indiqués au document graphique (PA4).

1. Par rapport aux limites latérales :

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à **3 mètres**.

2. Par rapport aux fonds de terrain :

- La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à **3 mètres**.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

REÇU

09 JUL 2012

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes ne pourra excéder 20 m².
L'emprise au sol maximale des abris de jardin s'inscrira conformément au polygone d'implantation de 3,50 m x 3,50 m, indiqué au document graphique PA4.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne pourra excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions individuelles est de **9 mètres** au faîtage ou **7 mètres** à l'acrotère.
2. La hauteur maximale des bâtiments annexes indépendants de la construction principale sera limitée :
 - pour les abris de jardin : à **2,50 mètres** (au faîtage ou à la hauteur de façade)
 - pour la hauteur des autres bâtiments annexes : à **3,50 mètres** (au faîtage, ou à la hauteur de façade).

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

1. Aspect général de la construction :

1.1 – Construction à vocation d'habitation

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.
- L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera en limitant au maximum les mouvements de terre.
- 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 couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

1.2 – Constructions autres que celles destinées à l'habitation

- Les constructions telles que garages, préaux, ateliers, celliers, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant : elles devront s'inspirer des éléments suivants :
 - absence de toiture asymétrique,
 - toit à une seule pente, (en toiture terrasse intégrée).

2. Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les haies de conifères et de lauriers sont interdites.

2.1 – Clôtures sur espaces publics

Clôtures sur la voie qui supporte l'accès véhicule à la parcelle

- Les clôtures sont interdites entre la construction et la voie.
- Elles seront seulement autorisées à l'alignement de la façade de la construction et seront traitées :
 - soit par un muret de pierres sèches ou de pierres scellées, la hauteur sera limitée à **0,70 m** maximum,
 - soit par un talus naturel ou artificiel planté (la hauteur sera limitée à **1 mètre**),
 - soit par une haie vive doublée ou non de grillage plastifié vert noyé dans la végétation, grillage maintenu par poteaux bois ou plastifiés vert. La hauteur du grillage et des poteaux sera limité à **1,20 m**. Les grillages non accompagnés de plantations ne sont pas autorisés, (voir annexe « liste des végétaux page 7),
 - Les claustras bois sont interdits.

Clôtures sur les autres espaces publics (espaces verts, cheminements piétons,...)

- Les clôtures sont autorisées sur les autres espaces publics. Elles seront traitées :
 - soit par un talus naturel ou artificiel planté (la hauteur sera limitée à **1,00 mètre**),
 - soit par une haie vive doublée ou non de grillage plastifié vert noyé dans la végétation, grillage maintenu par poteaux bois ou plastifiés vert. La hauteur du grillage et des poteaux sera limité à **1,20 m**. Les grillages non accompagnés de plantations ne sont pas autorisés, (voir annexe « liste des végétaux page 7).
 - Les claustras bois sont interdits.

2.2 – Clôtures en limite séparative

- Les clôtures sont autorisées en limites séparatives.
- Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non de grillage plastifié vert. La hauteur du grillage et des poteaux sera limitée à **1,20 m**. Les grillages non accompagnés de plantations ne sont pas autorisés (voir annexe liste des végétaux page 7).

2.3 – Portillons sur clôtures

- Les portillons sont autorisés en façades sur voies, espaces publics et sur fond de lot quand celui-ci donne accès à un espace public (coulée verte, cheminements piétons,...).
Leur hauteur sera identique à celle de la clôture établie dans sa continuité.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il sera exigé deux places non closes de stationnement extérieur (hors garage) sur la parcelle.

Ces deux places seront libres d'accès depuis la voie publique (non closes).

Elles seront réalisées dans l'enclave privative non close comme indiqué au plan de composition (PA4).

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres – plantations :

1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés au cadre végétal environnant.
2. Les plantations existantes et talus existants seront conservés dans la mesure du possible. Une attention particulière est portée à leur conservation.
3. Les surfaces libres seront plantées.
4. Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la recherche d'une conception adaptée à la topographie du terrain et à la bonne utilisation du sol.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les surfaces des lots sont graphiques et seront définitives après bornage du géomètre. La surface de plancher maximale envisagée est de 1600 m².

Surfaces des lots et surfaces de plancher des lots libres

| N° de lots | Surfaces lots (m ²) | Surfaces de plancher (m ²) |
|----------------------|------------------------------------|--|
| 1 | 345 | 230 |
| 2 | 595 | 290 |
| 3 | 507 | 270 |
| 4 | 520 | 270 |
| 5 | 533 | 270 |
| 6 | 556 | 270 |
| TOTAL GENERAL | 3 056 | 1 600 |

ANNEXE AU REGLEMENT

Plantations en parties privatives

PRINCIPES GENERAUX :

La recherche d'un caractère très vert pour l'ambiance du quartier dans l'aménagement des espaces publics doit pouvoir trouver son prolongement dans les jardins privés.

Les haies taillées créent des murs opaques et appauvrissent l'image générale des rues. Par conséquent les haies de Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès de Leyland, Laurier palme et en règle générale tous les conifères, seront interdits.

On privilégiera au contraire les haies variées en combinant les arbustes persistants (1/3) et les caducs (2/3).

Les arbustes à fleurs, qui apportent la couleur et marquent les saisons, doivent aussi être bien utilisés.

Par contre, le caractère trop horticole et l'effet de mosaïque sont à proscrire ainsi que les végétaux à feuillage pourpre ou panaché que l'on emploiera avec parcimonie.

La plantation d'arbres de haute tige à l'avant des parcelles permet d'assurer plus d'intimité aux habitants, d'atténuer la disparité des maisons, et aussi d'élargir le caractère paysager des rues amorcé par des plantations en bord de voies.

Les abords des maisons et les accès aux entrées seront particulièrement soignés. On évitera d'étendre les surfaces de voirie et de stationnement jusqu'à la façade en ménageant un espace de transition végétal et / ou minéral par rapport à ces surfaces. Il s'agira de créer un effet de parvis ou, à minima, de bande piétonne ou paysagée.

Le traitement végétal des abords des constructions, peut être constitué d'un simple engazonnement ou tapis arbustifs bas et couvre sol, constitués d'une essence unitaire ou dominante à laquelle pourront être adjointes quelques plantes spécifiques et décoratives.

Sur ces tapis verts, des arbres isolés ou des bouquets d'arbres pourront avantageusement souligner un détail architectural ou un point fort dans les usages. (porte d'entrée, auvent, ...).

Une autre solution peut être la création d'un socle végétal, notamment si le rez de chaussée est surélevé par rapport à l'espace extérieur. Ce socle peut être composé d'arbustes persistants ou semi persistants (type charmilles) et au feuillage très dense.

Les talus de plateformes éventuellement générés par l'adaptation à la topographie auront une pente égale ou supérieure à un pour deux.

Ils seront couverts de masses arbustives ou de tapis arbustifs plantés de bosquets.

PALETTE VEGETALE :

Le parti paysager vise une palette végétale relativement « naturelle », sans pour autant interdire les espèces aux floraisons remarquables ou les arbres fruitiers.

Cette liste dénomme les végétaux par genre (ex : *Ilex* pour le houx) et espèce (ex : *aquifolium* pour le houx commun). Les espèces proposées ne sont pas exhaustives, d'autres espèces ou variétés approchantes sont possibles.

En revanche, les végétaux aux feuillages panachés ou pourpres seront proscrits.

RECULE

Arbres :

- Chêne pédonculé, *Quercus robur*
- Chêne rouge, *Quercus rubra*
- Châtaignier commun, *Castanea sativa*
- Hêtre commun, *Fagus sylvatica*
- Pin Sylvestre, *Pinus sylvestris*
- Tulipier de Virginie, *Liriodendron tulipifera*
- Cyprès chauve, *Taxodium dischiticum*
- érable champêtre (*Acer campestre*)
- bouleau (*Betula verrucosa...*)
- lilas (*Syringa vulgaris...*)
- cornouiller en arbre (*Cornus kousa*, *C. florida*, *C. controversa...*)
- amélanchier (*Amelanchier lamarckii*)
- fruitiers : pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers,...
variétés à fruits ou à fleurs

Arbustes :

Haies libres :

- houx (*Ilex aquifolium*)
- osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*, *O. delavay*, *O. x burkwoodii...*)
- viorne (*Viburnum opulus*, *V. plicatum*, ...)
- sorbier (*Sorbus aucuparia*, *S. nigra*, ...)
- cornouiller en arbuste (*Cornus alba*, *C. mas...*)
- philadelphus (*Philadelphus coronarius* et hybrides ...)
- deutzia (*Deutzia* ...)
- fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- aubépine (*Crataegus*)
- saule arbustif (*Salix rosmarinifolia*, *S. purpurea*, ...)
- spirée (*Spirea arguta*, *S. cinerea*, *S. prunifolia*, *S. thunbergii*, *S. vanhouttei*, *S. japonica*, ...)
- groseiller (*Ribes sanguineum*)
- hortensia (*Hydrangea paniculata*, *H. quercifolia*, *H. 'Anabelle'* ...)
- weigélia
- églantier (*Rosa canina*)
- hortensia
- *Kolkwitzia amabilis*
- noisetier (*Corylus avelana*)
- amélanchier
- charmille (*Carpinus Betulus*)

Grimpantes :

- chèvrefeuille grimpant (*Lonicera japonica...*)
- clématites (*Clematis montana* ...)
- houblon (*Humulus japonicus*)
- hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- glycine (*Wisteria sinensis...*)
- bignone (*Campsis*)
- *Solanum jasminoides*
- lierre (*Ilex*)

RECUE

09 JUL 2012

MAIRIE DE BALAZE 35500

