

31 AOUT 2022

MAIRIE de BAULON

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

Maitrise d'ouvrage
 SNC Baulon Les Peupliers
 75rue de l'Alma
 35580 RENNES

Lotissement Les Peupliers

Ville de BAULON

Vu pour être annexé
 à mon arrêté en date du

10 OCT. 2022



Le Maire,

Christophe VERON



P/10
SNC BAULON - LES PEUPLIERS

20 Avenue Henri Fréville - 35200 Rennes

Tel : 02 23 35 50 96

Siret : 911 655 751 000 12 RCS RENNES

PRISM
 ARCHITECTES ASSOCIÉES

Maitrise d'œuvre
 104 Bd Georges Clemenceau
 35200 RENNES
 contact@prism-architectes.fr

QUARTA

Géomètre
 QUARTA
 123 rue du temple de Blossne
 35136 Saint-Jacques-de-la-Lande

	DATES	MODIFICATIONS
01	05/05/2022	création du dossier

PA

PA 10

Règlement de lotissement [Article R.442-6 du code de l'urbanisme]

Lotissement Les Peupliers

Echelle

Date

30/08/2022

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES

II. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- A. Type d'occupation et d'utilisation du sol interdites
- B. Type d'occupation et d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

III. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- A. Desserte par les voies / voirie et accès
- B. Desserte par les réseaux
- C. Surface et forme des lots
- D. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et chemins piétons
- E. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- F. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière
- G. Emprise au sol des constructions
- H. Hauteur maximale des constructions
- I. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- J. Réalisation d'aire de stationnement
- K. Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et loisirs et plantations
- L. Performance énergétique et environnementales
- M. Surface de plancher

I. DISPOSITIONS GENERALES

- Objet du règlement

Ce règlement s'applique dans le périmètre du lotissement « Les Peupliers ».

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement, située sur la commune de BAULON, en Ille et Vilaine.

Le lotissement comprend 11 lots individuels destinés à du logement individuel en maisons.

- Champ d'application

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de BAULON, à savoir le Plan Local d'Urbanisme. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

- Caractère et vocation du secteur

Il s'agit du secteur 1AUe (secteur Ue). Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. L'objectif est d'y réaliser une opération d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.



Site de projet

II. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A. Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

A.1. Rappels

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles L.441-1 – R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Toute coupe ou abattage d'arbre qui porterait atteinte à la protection des éléments de paysage (haies bocagères et boisements) repérés au titre de l'article L.123-1-7° est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

A.2. Occupations du sol interdites

Voir article Ue-1.1 et Ue-1.2 du PLU

B. Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

Voir article Ue-2.1 et Ue-2.2 du PLU

Le lotissement comprendra 11 lots, tous affectés à la construction de maisons individuelles.

Il n'est autorisé qu'une seule construction principale (soit 1 logement) par lot.

III. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A. Desserte par les voies / voirie et accès

Les accès se feront conformément aux indications portées sur le plan de composition. L'accès véhicule au lotissement se fait par la rue de la Motte, à l'Est. La voie est suffisamment dimensionnée pour accueillir véhicules (4.5m) et piétons (1.5m). Cette différence d'usage se matérialisera par un traitement de sol différent. Pour les maisons individuelles, les accès se feront par les enclaves privatives non closes de 5mx5m. Les chemins piétons au cœur du projet permettront de le traverser et de rejoindre le centre-bourg et la rue des Peupliers.

Les accès aux lots doivent être positionnés conformément au plan de composition.

B. Desserte par les réseaux

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. En aucun cas, ils ne pourront intervenir sur le domaine public. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

- Eau potable :

« Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de constructions. En cas d'usage d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.), les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque. » Voir article Ue-8.1.1 du PLU.

Le lotissement sera alimenté à partir des réseaux existants à proximité, situés rue de la Motte.

- Eaux usées / assainissement :

« L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite. »* Voir article Ue-8.1.4 du PLU.

Le lotissement sera raccordé aux réseaux existants à proximité, situés rue de la Motte.

- Eaux pluviales :

« L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.3 (Section 2). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée pour tout projet d'aménagement. » Voir article Ue-8.2 du PLU.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales des lots seront gérées individuellement sur chaque parcelle et à la charge de chacun des acquéreurs au moyen d'un ouvrage de type puisard, massif filtrant ou tranchée d'infiltration ou cuve de récupération et de stockage.

- Electricité-Téléphone :

Le raccordement aux branchements d'électricité et de téléphone se fera obligatoirement en souterrain. L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement de la construction est encouragée.

o Electricité :

« En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension. » Voir article Ue-8.1.3 du PLU.

Le lotissement sera raccordé aux réseaux existants à proximité, situés rue de la Motte.

o Téléphone :

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, etc.) ; celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier. Voir article Ue-8.3 du PLU.

Le lotissement sera raccordé aux réseaux existants à proximité, situés rue de la Motte.

C. Surface et forme des lots

- Le découpage des lots sera conforme au plan de composition et les surfaces seront confirmées par le géomètre après bornage

- Le regroupement des lots est interdit

D. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et chemin piétons

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile : les bâtiments nouveaux doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de minimum de 5m.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile : non réglementé

Les constructions s'implanteront conformément aux zones constructibles du plan de composition du lotissement.

- Pour les lots 2 et 4 à 11 : les façades principales des constructions s'implanteront entre 5m et 7m par rapport à la voie d'accès. Cette distance permet aux constructions d'être implantées de manière optimale pour profiter au maximum d'une orientation Sud et/ou Ouest.

- Pour les lots 1 et 3 : les façades Est des constructions s'implanteront à 0m ou 5m minimum des limites Est.

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules. Elles ne devront pas entraîner de problèmes de sécurité routière notamment en matière de visibilité.

E. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront conformément aux zones constructibles du plan de composition du lotissement.

- Implantation par rapport aux limites de propriété : les bâtiments doivent s'implanter en limite séparative ou en recul de minimum de 2m.

Les constructions y compris dépendances (hors abri de jardin) devront s'inscrire dans la zone constructible définie au plan de composition.

F. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière

Les abris de jardin devront être intégrés à la construction principale.

G. Emprise au sol

- L'emprise au sol des nouvelles annexes n'excédera pas 60m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.

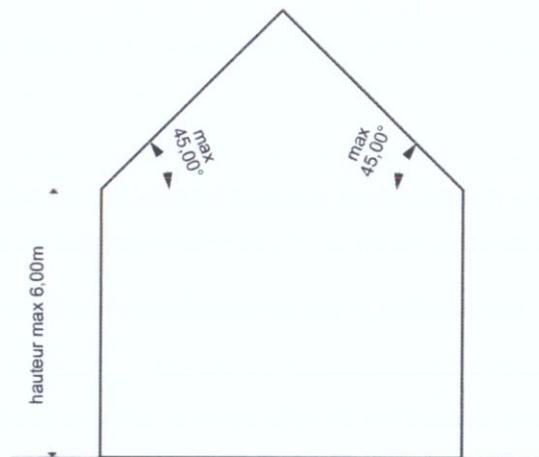
H. Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- La hauteur maximale ne peut excéder :

- Pour les toitures en pente : 6m à l'égout du toit (ou 2 niveaux) + combles
- Pour les toitures terrasse : 6m à l'acrotère (ou 2 niveaux) + attique

- Le comble ou l'attique peut être aménageable sur 1 niveau
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4.5m au point le plus haut de la construction.



I. Aspect extérieur des constructions

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pentes de toit, éléments de toiture...). Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

Les formes architecturales d'expression contemporaines doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lesquelles elles s'intègrent.

Un cahier des recommandations architecturales et paysagères présent en annexe du PLU permettra l'accompagnement des projets de construction et d'aménagements paysagers.

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. D'une manière générale, sauf cas particuliers d'une grande richesse architecturale, les bâtiments devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

I.1. Toitures

Les toitures seront obligatoirement à 2 pans pour le volume principal de la construction. Des volumes secondaires présentant une autre forme de toiture (terrasse, faible pente...) sont autorisés dans la mesure où leur emprise ne dépasse pas les 50% de l'emprise total de la construction. Les

toitures des volumes principaux doivent être l'ardoise. Le zinc (quartz ou anthracite) est autorisé sur les volumes secondaires. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les bacs aciers ou membranes pourront être utilisés à condition d'être dissimulés derrière un acrotère.

Ouvertures et ouvrages en saillies : Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

I.2. Matériaux de façades et pignons

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte.

Les couleurs apparentes devront être conformes à la palette (tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune et en harmonie avec les constructions voisines).

Les murs pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits, exceptés pour des petites surfaces (marquage d'une entrée, regroupement de deux fenêtres...). La tôle galvanisée, en bardage, est interdite. La tôle laquée, sous réserve de l'avis de l'architecte, pourra être accepté.

Palette chromatique



RAL menuiseries et volets



RAL 7022



RAL 7016

I.3. Constructions principales et dépendances

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptées au relief du terrain, de l'ilot ou de la rue. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Après édification des constructions, l'altimétrie périphérique d'origine des lots devra systématiquement être respectée et rattrapée pour l'édification des clôtures.

Les pentes d'accès au garage ne devront pas excéder 10%.

Les sous-sols et demi-niveaux sont interdits.

I.4. Éléments techniques

- Les pompes à chaleurs devront être positionnées à l'arrière des maisons et devront être éloignées des maisons voisines afin d'en limiter l'impact sonore.

- Les éléments techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, chauffe-eaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient harmonieusement intégrés à la construction.

- Dans le cas de toiture terrasse, les capteurs solaires doivent être dissimulés par un acrotère de hauteur adaptée de manière à demeurer invisibles depuis l'espace public.

I.5. – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Elles devront participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Sont interdits : les plaques de béton ou panneaux plastique, les clôtures maçonnées gênant le libre écoulement des eaux autres que les murets de soutènement

Types et hauteurs des clôtures en fonction de la localisation (clôtures non obligatoires) :

- Clôture sur rue (hauteur 1.20m max) et sur espace public (hauteur 1.20m max) : en grillage à moutons sur poteaux châtaigner carrés, ou en ossature bois ou en lames bois verticales
- Les clôtures en limites séparatives (hauteur 1.50m max) seront en grillage à moutons sur poteaux châtaigner carrés

Pour les constructions implantées en limite séparative :

Afin de permettre l'intimité à l'arrière des maisons au niveau des terrasses, des éléments de pare-vue de 1,80mètres de hauteur maximum seront autorisés dans le prolongement de la construction sur une longueur de 4 mètres maximum. Ces pare-vue seront soit des panneaux bois naturels ou composites dans les tons naturels du bois ou dans des teintes sombres ou des panneaux métalliques ajourés. Les murs conçus dans la continuité de la construction principale et dans la

même couleur sont également autorisés. Ils devront être implantés uniquement sur le lot (aucun débord chez le voisin) et le couronnement devra être dirigé sur le lot.

Intégration des coffrets techniques : les coffrets sont intégrés dans les murets (hauteur max 1.20m) en limite des lots sur rue.

Les murets (autre que l'intégration des coffrets techniques) ne sont autorisés que dans le cas d'un muret de soutènement et uniquement en limite séparative avec un autre lot. Le terrain le plus haut doit retenir ces terres. Les murets sur rue (autres que les murets techniques) et emprises publiques sont interdits. Les murets ne devront pas dépasser 50cm de haut par rapport au terrain le plus bas. Ce mur devra être enduit toutes faces vues s'il est réalisé en parpaings

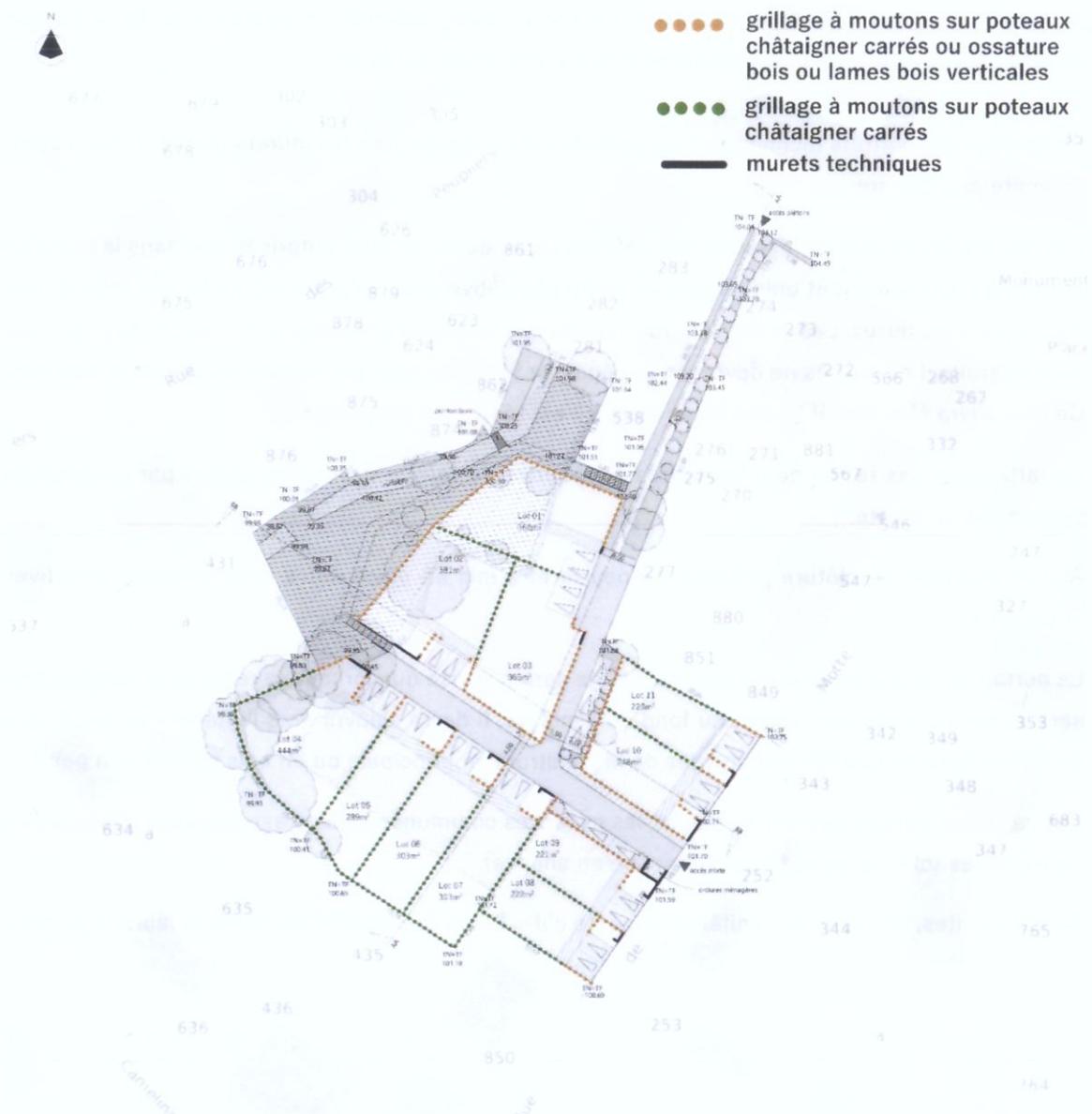
Le rattrapage des terres pour les autres périphéries du terrain devra être réalisé par un talutage engazonné ou planté.

Aucun dispositif de clôture grillagée ne pourra être mis en place entre deux enclaves privatives mitoyennes.

Le portail en fond d'enclave est facultatif et ne sera autorisé que lorsque le recul de la construction sera supérieur à 5m par rapport au fond de l'enclave. Il devra s'ouvrir vers l'intérieur du lot. Il sera de même tonalité que les menuiseries de la construction principale ou en bois naturel non peint.

Les végétaux utilisés devront privilégier les essences communes locales agrémentées d'arbustes à fleurs variés (cf liste de végétaux proposée en annexe).

Sont interdites, les haies de conifères (excepté d'if – *Taxus baccata*) et les haies de lauriers palmes.



Grillage à moutons avec poteaux châtaigner carrés



Clôture ossature bois



Clôture lames bois

J. Réalisation d'aire de stationnement

J.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti :

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close de 5m de large sur 5m de profondeur permettant le stationnement de 2 véhicules. La position de l'enclave doit être conforme au plan de composition. Les enclaves privatives ne devront pas restées empierrées.

- Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier : les circulations (enclaves privatives, allées privatives...) doivent être conçues de manière à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (dalles alvéolées, pavés à joints engazonnés...).
- Stationnement : le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.



Pavés à joints engazonnés



Bandes de roulement

K. Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et loisirs et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les espèces d'essences locales seront privilégiées (cf liste de végétaux proposée en annexe).

K.1. Plantations :

- Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales. Le recours aux espèces invasives est interdit.

K.2. Préservation et renforcement des boisements et des haies bocagères :

- Les OAP, sur ce secteur, prévoient de « préserver et renforcer les boisements et haies bocagères existants notamment sur les limites sud et le long du ruisseau ». Les boisements actuellement en place seront conservés, à l'exception de 5 arbres qui seront supprimés mais compensés ailleurs sur le site de projet. Une haie bocagère, composée d'arbustes et de petits arbres d'essences locales de moyen jet, sera mise en place au Sud pour renforcer les boisements existants. Cette haie sera obligatoire et à la charge de chaque acquéreur pour les lots 4 à 7. Les arbres présents dans la zone humide ne sont pas impactés.

Exemples de végétation à privilégier :

- Arbres tige

- Albizia julibrissin (arbres à soies) - Floraison rose parfumée



- Quercus ilex (chêne vert)



- Pins (, pinus pinea, pinus pinaster) – nombreuses variétés



- Eucalyptus (Eucalyptus gunnii) – feuillage bleuté, écorce décorative



- Arbustes à feuillage persistant

- Abelia Edward Goucher - arbuste de taille moyenne (1,50 à 2 mètres). Longue floraison rose.



- Choisya Aztec Pearl (oranger du Mexique) - arbuste à longue floraison blanche parfumée.



- Griselinia Littoralis – arbuste de croissance rapide et à port touffu



- Eleagnus ebbingei (eleagnus) - arbuste vigoureux et résistant, Floraison blanche et parfumée tout l'automne, Port compact, touffu et dense, idéal en brise-vent



- *Escallonia rubra* – arbuste à belles fleurs rose foncé, idéal en haie



- *Prunus lusitanica* (laurier du Portugal) - arbuste à végétation dense, jolies fleurs blanches légèrement parfumées



- Romarin officinal (*Rosmarinus officinalis*) - arbuste à petites fleurs bleues apparaissent le long des rameaux persistants d'avril à juin, exposition ensoleillée



- *Atriplex halimus* (pourpier de mer) – arbuste à feuillage gris décoratif, idéal en haie dans les jardins de bord de mer



- *Ceanothus griseus* 'Yankee Point' - arbuste à feuillage persistant brillant plus clair que les autres variétés, port étalé mettant en valeur la floraison estivale bleue



- Cistus sp. - Cistes (toutes variétés) – petits arbustes décoratifs et résistants (fleurs blanches ou roses)



- Arbustes à feuillage caduc

- Buddleia (arbres aux papillons) – différentes variétés



- Salvia grahamii (sauge de graham) – petit arbuste à floraison longue de mai aux gelées, bonne résistance à la sécheresse et feuillage aromatique



