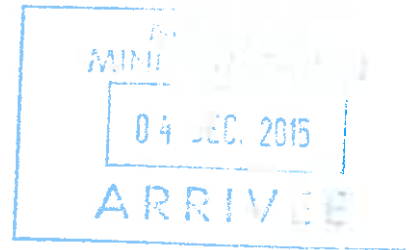




ACANTHE
terrains

93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES
Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52
email : contact@acanthe-web.fr



DEPARTEMENT DE L'ILLE-ET-VILAINE
COMMUNE DE MINIAC-MORVAN

Lotissement "Le Hameau de la Saboterie"

PA10 - REGLEMENT

Dressé le 16/07/2015 à Rennes
Modifié le 09/10/2015

Urbane
Aménagement urbain

72 Boulevard Albert 1^{er} - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex
02.90.75.35.38 - contact@urbane-web.fr

PREAMBULE

En sus du droit des tiers et du document d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de MINIAC-MORVAN, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement « Le Hameau de la Saboterie » devront se conformer aux règles particulières énoncées ci-après.

CHAPITRE I

CLAUSES & CONDITIONS GENERALES

Objet du règlement -

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Remise aux acquéreurs -

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

Redivision / Morcellement -

Il est interdit de rediviser ou de morceler les terrains faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

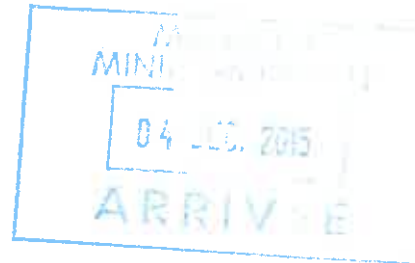
Le lotissement est exclusivement réservé à l'édification de logements sous forme de maisons individuelles et de collectif, implantés sur les parcelles repérées au document graphique.

La construction de plus d'une maison individuelle par parcelle est prohibée à l'exception des îlots A, B et C.

Il est interdit de regrouper deux parcelles pour y réaliser une maison individuelle.

CHAPITRE II

REGLEMENT

ARTICLE 1 - Types d'occupation du sol autorisés -

Les constructions des maisons à usage d'habitation individuelle et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale sont autorisées ; sauf si cette activité de par sa destination, sa nature ou son importance est incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Les bâtiments d'élevage d'animaux (chenils, poulaillers, clapiers...) sont strictement interdits.

Il ne sera autorisé qu'une seule habitation par lot à l'exception des îlots A, B et C.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol se référant à l'article 1NA.1 du Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE 2 - Types d'occupation du sol soumis à des conditions spéciales -

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol se référant à l'article 1NA.2 du Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE 3 - Desserte par les voies accès -

a) Desserte

L'accès au site se fera par la rue du Hameau de la Saboterie.

b) Accès

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition. La position de l'accès est imposée et ne pourra pas être modifiée.

ARTICLE 4 - Eau potable / Assainissement / Téléphone / Electricité -

a) Eau potable :

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

b) Assainissement

Il sera créé un réseau "eaux usées" et un réseau "eaux pluviales" permettant de raccorder tous les lots au réseau communal existant.

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements correspondants en attente sur les lots.

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 que de façon peu sensible. En tous cas ces mouvements ne pourront pas avoir pour effet de s'opposer au ruissellement naturel ou de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas du prendre cette direction, ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

c) Téléphone :

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

d) Electricité

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par le lotisseur.

ARTICLE 5 - Surfaces et formes des terrains -

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées au plan de composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (plan de bornage).

ARTICLE 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le recul minimum par rapport aux voies, aux cheminements piétons et aux espaces verts est celui porté au plan de composition.

Les bâtiments d'habitations seront obligatoirement édifiés à l'intérieur des secteurs des zones constructibles définies au plan de composition.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles indiquées au plan de composition.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, lorsque ces zones autorisent la construction en limite latérale et que la construction n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale ou supérieure à 1 m pour les parties de constructions ne comportant pas de baie et de 3 m pour les parties de constructions comportant des baies.

Ne constitue pas une baie, au sens du présent article :

- un jour de souffrance.
- une porte non vitrée.

Les garages lorsqu'ils ne sont pas inclus dans le volume de la construction seront obligatoirement situés dans la zone constructible.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Les bâtiments annexes séparés de la construction principale de type abri de jardin, serre, tonnelle seront implantés :

- soit en limite séparative
- soit à distance des limites en respectant une marge de recul de 1 m minimum et de 3 m maximum.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sans objet.

ARTICLE 9 - Emprise au sol -

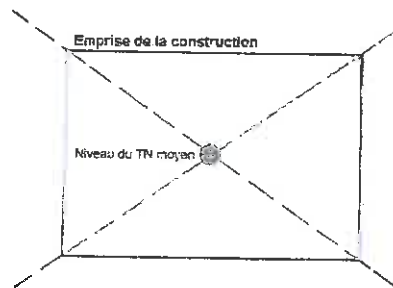
Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 0,60.

ARTICLE 10 - Hauteur et niveau des constructions -

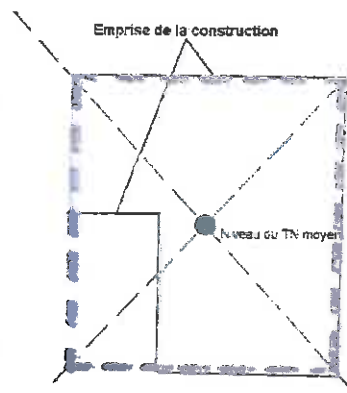
Il n'est pas fixé de hauteur maximale toutefois, les volumes construits seront de type R+C ou R+1+C.

Le niveau du terrain naturel moyen sera défini conformément aux plans ci-dessous.

dans le cas d'un seul volume :



dans le cas de plusieurs volumes :

ARTICLE 11 - Aspect extérieur / Clôtures / Certificat de conformité -

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

D'une manière générale, il est souhaitable que le futur quartier présente une homogénéité tout en permettant des constructions d'architecture traditionnelle et des constructions d'architecture contemporaine lorsque celles-ci s'inscrivent dans des repères régionaux.

Ainsi, toute architecture faisant référence à une typologie ou un style architectural d'une autre région serait refusée.

Cette harmonie se fera par l'obligation d'implantation de la façade du corps principal de la construction pour éviter les ruptures d'alignement trop importantes et, les volumétries en donnant préférence à des constructions avec 2 niveaux.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage. La couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Nota sur les toitures, les clôtures, les murs brise vue, les modelés de terrain, les citernes eaux pluviales, les antennes et paraboles,...

a) Les toitures

L'orientation du faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à la limite du lot donnant sur la voie d'accès.

Les capteurs solaires seront harmonieusement intégrés à l'architecture du bâtiment.
Les capteurs en toiture ainsi que les châssis de toit seront encastrés.

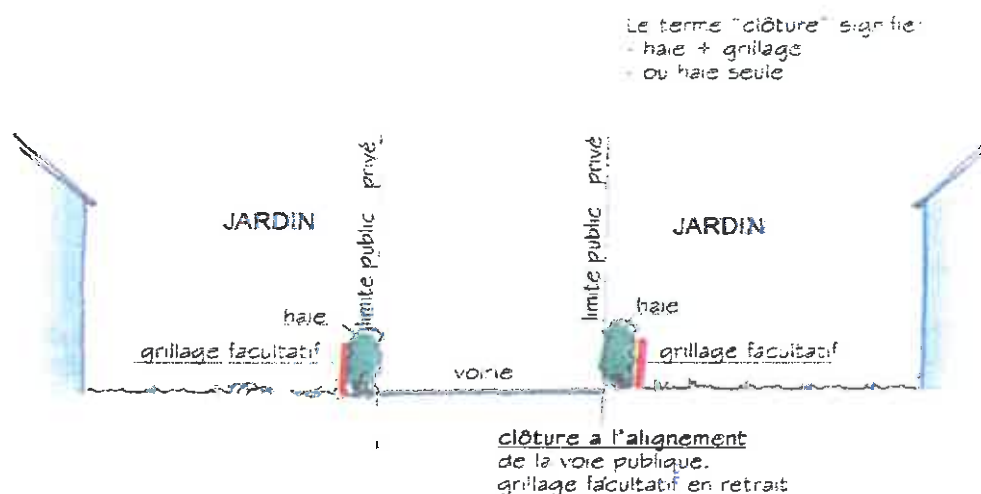
Les tuiles et les membranes PVC ou tout matériau d'aspect similaire seront interdits.

b) Les clôtures

Dans tous les cas, les haies seront constituées d'espèces décrites dans l'annexe du présent document. Sont proscrites, les haies de conifères (notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès) et Lauriers Palme, ainsi que tous les épineux (ex : Pyrakanta).

- Clôtures sur rues, voies piétonnes et espaces publics
(en façades et limites latérales sur rue et sur les côtés des enclaves privées).

Les clôtures seront composées d'un grillage plastifié vert ou gris, fixé sur des potelets verts ou gris d'une hauteur maximum de 1,50 m. Ce grillage sera implanté en retrait de 0,70 m de la limite séparative, avec obligation de planter une haie (composée d'au moins trois essences décrites en annexe) entre le grillage et la partie publique.



- Clôtures sur autres limites

Pour les autres limites, les clôtures seront constituées :
soit d'un grillage vert ou gris fixé sur des potelets de fer vert ou gris d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublées ou non d'une haie (composée d'au moins trois essences décrites en annexe).

Les lots 1 à 21, 25 à 29, les îlots A et C ont l'obligation de planter une haie champêtre (décrite en annexe) comme figuré au plan de composition (PA4).

• Modeles de terrains

Hormis les abords immédiats de la construction, le modelé naturel des terrains ne peut pas être modifié. De ce fait, après édification des constructions, l'altimétrie périphérique d'origine des lots devra systématiquement être respectée pour l'édification des clôtures.

c) Retenue de terre

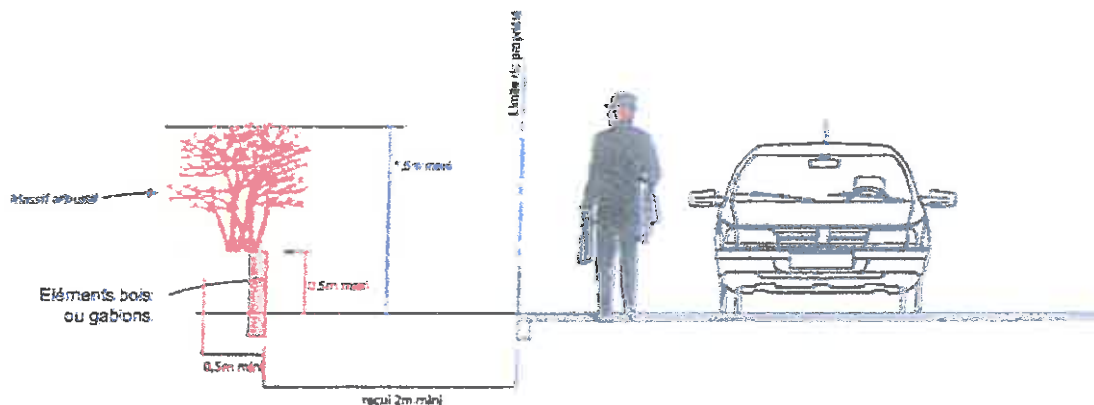
Lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, les ouvrages de soutènement auront, quelques soient les techniques employées, une hauteur maximale de 0.50 m.

Lorsqu'il existe une différence de niveau comprise entre 0.25 et 0.50 m, entre la voie ou l'espace public et le terrain naturel privé, il peut-être autorisé la réalisation d'un dispositif de retenue de terre dont la hauteur est égale à cette différence de niveau sans excéder 0.50 mètres.

Pour une différence de niveau inférieure à 0.25 m, l'aménagement d'un talus planté reste la seule solution autorisée.

Les principes de soutènement autorisés sont les suivants :

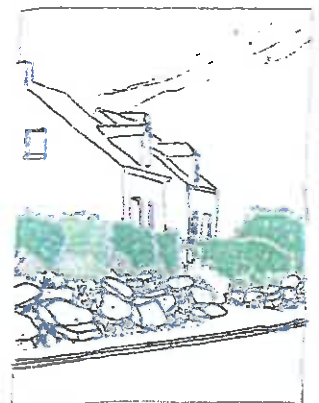
- Soutènement en bois (madriers ou rondins) ou en gabions surmontés d'une plantation arbustive dont la hauteur pourra varier entre 0.50 et 1 m maximum,
- Soutènement par fascines successives. La différence de niveau se trouve gérée par plusieurs paliers de fascines espacées au minimum de 1 m.

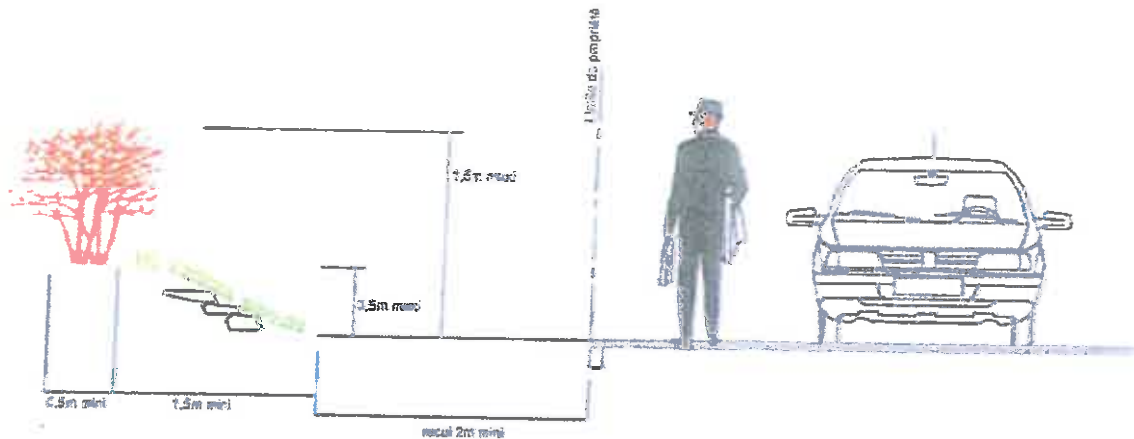


- Soutènement par talutage composé d'enrochements de pierre locale dont les blocs auront des dimensions comprises entre 0.50 et 1 m maxi. Pente de talus maxi à 2/1.

Exemple de talus composé par des enrochements, agrémentés de plantations (plantes vivaces tapissantes).

- Talutage naturel engazonné ou planté avec une pente inférieure ou égale à 3/1.





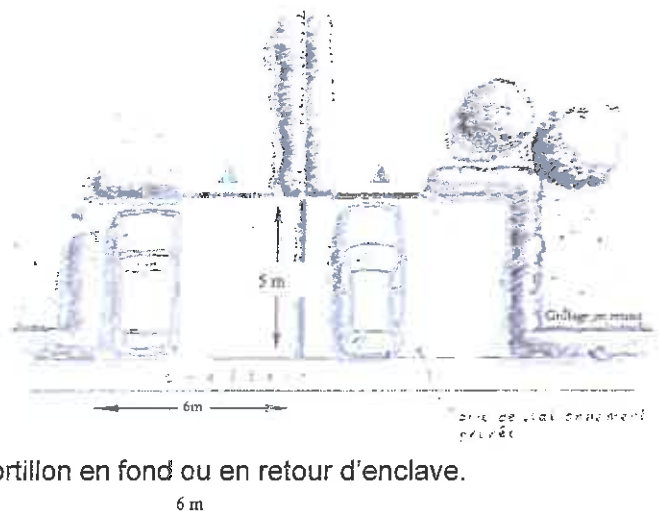
d) L'enclave privée

Pour les lots libres, l'enclave privée sera une aire de stationnement privée de 6,00 m de façade par 5,00 m de profondeur.

Pour les îlots A, B et C, l'enclave privée sera une aire de stationnement privée de 5,00 m de façade par 5,00 m de profondeur.

Sur chaque enclave privée, deux voitures peuvent stationner côte à côte.

La clôture contournera l'aire de stationnement privée. Dans cette configuration, le portail sera implanté en fond d'enclave privée et le portillon en fond ou en retour d'enclave.



e) Citernes de récupération des eaux pluviales

Les citernes de récupération des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées.

f) Antennes et paraboles

Les antennes en extérieurs sont interdites.

Les paraboles (satellites) doivent être invisibles depuis le domaine public.

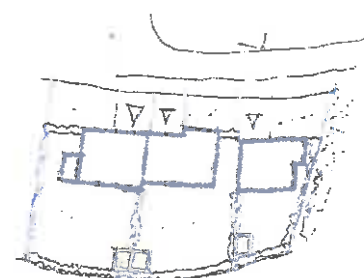
g) Abris de jardins

La construction de bâtiments de faible importance, d'une surface ne dépassant pas 9 m², (abris de jardin, serres, etc ...) non accolés au bâtiment principal est autorisée.

La hauteur au faitage ne devra pas dépasser 3.50 m.

Les abris seront en bardage bois à laisser vieillir naturellement ou recouvert d'une lasure.

Afin de permettre la plantation d'une haie arbustive continue, la construction sera implantée à 1.00 m minimum de la clôture du fond de lot (voir schéma ci-joint).

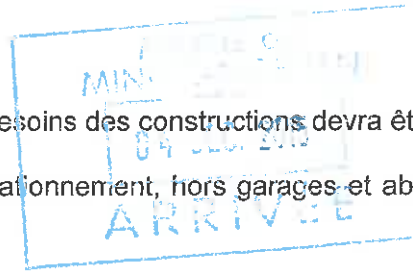


Distance minimum par rapport au fond du lot : 1.00 m

ARTICLE 12 - Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles, deux places de stationnement, hors garages et abri-voiture, seront aménagées sur la propriété.

ARTICLE 13 - Plantations -

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts à hauteur de 50% de la surface du terrain.

Il est recommandé de planter les surfaces non construites à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

ARTICLE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol -

Lot	Surface Plancher (m ²)	Lot	Surface Plancher (m ²)
1	190	19	190
2	190	20	190
3	190	21	190
4	190	22	190
5	190	23	190
6	190	24	190
7	190	25	190
8	190	26	190
9	190	27	190
10	190	28	190
11	190	29	190
12	190	Ilot A	700
13	190	Ilot B	400
14	190	Ilot C	300
15	190		
16	190		
17	190		
18	190		
		TOTAL	6 910

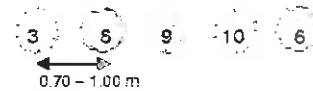
HAIE DE CLOTURE CHAMPETRE

Exemples de séquences de plantations :

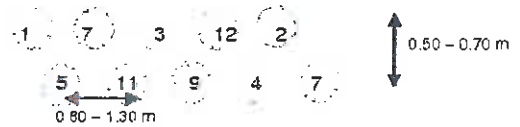
Essences d'arbustes utilisées :

- Ulmus résista (1)
- Corylus avellana (2)
- Carpinus betulus (3)
- Salix caprea (4)
- Buxus sempervirens (5)
- Ligustrum vulgare (6)
- Cornus mas (7)
- Laurus nobilis (8)
- Ilex aquifolium (9)
- Acer campestre (10)
- Evonymus europæus (11)
- Sambucus nigra (12)

Disposition sur une rangée :



Disposition sur deux rangées :



Disposition par taches :



Les haies de thuyas, cyprès ou tout autre conifère sont strictement interdites.





HAIE DE CLOTURE ORNEMENTALE

Arbustes persistants utilisés :

- Abelia grandiflora (1)
- Buxus sempervirens (2)
- Cotoneaster franchetti (3)
- Cotoneaster lacteus (4)
- Eleagnus x ebbingei (5)
- Eleagnus pungens maculata (6)
- Euonymus japonicus (7)
- Ilex aquifolium (8)
- Laurus Nobilis (9)
- Ligustrum vulgare (10)
- Photinia x fraseri red robin (11)
- Prunus laurocerasus (12)
- Prunus lusitanica (13)
- Viburnum tinus (14)

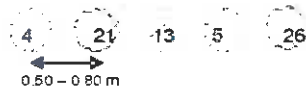
Arbustes caducs utilisés :

- Acer negundo flamingo (15)
- Berberis Thunbergii (16)
- Cornus alba (17)
- Cornus mas (18)
- Cornus sanguinea (19)
- Coryllus avellana (20)
- Euonymus europaeus (21)
- Lonicera tatarica (22)
- Potentilla fruticosa (23)
- Prunus cerasifera (24)
- Salix caprea (25)
- Spirea thunbergii (26)
- Viburnum opulus (27)

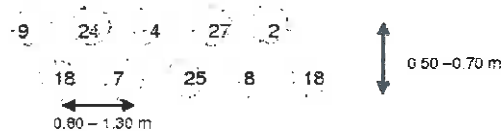


Exemples de séquences de plantations :

Disposition sur une ligne :



Disposition sur deux lignes :



Disposition par taches :

