

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.315.1 à R.315.31 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement « **Le Clos des Ondines** » se situe dans la commune de Janzé située à 25 kilomètres au Sud Est de la ville de Rennes, chef lieu du département de l'Ille et Vilaine (35)
Au dernier recensement de 2014, elle comptait **8 249 habitants** pour un territoire de **41.26 km²**.

Le site objet du présent permis d'aménager se situe au Nord Est de la commune, le long de la **rue Jean-Marie Lacire**, axe routier considéré comme une ancienne entrée de ville.
Adresse actuelle : 1107 rue Jean Marie-Lacire 35 150 Janzé

ZONAGE PLU à prendre en compte pour toute demande de permis de construire:

Le projet est situé en zone UE1 du plan local d'urbanisme approuvé le 15 janvier 2014 avec la modification n°1 approuvée le 7/09/2016.

La zone UE est une zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend donc essentiellement de l'habitat individuel.

Un règlement spécifique « Cahier des Charges » complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façons plus contraignantes certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible, de l'aspect extérieur des constructions, du traitement des clôtures et des aménagements paysagers.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT
--

ARTICLE UE 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction à l'exception des clôtures et des murets techniques

ARTICLE UE 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UE 3 – Dessertes des terrains par les voies – Accès aux voies ouvertes au public

Accès / Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Les accès aux lots se feront obligatoirement par la voie interne du lotissement, la voirie aménagée servant d'accès aux constructions pour l'ensemble des lots.

Les accès aux lots sont figés au règlement graphique sauf pour les lots 2 et 3 qui ont un accès qui sera de **6.00mx5.00m** glissant sur 8 mètres

Dans tous les cas, les accès aux lots auront une largeur finie de **6.00 mètres** en façade, correspondant à deux places de stationnement dont une pour personne à mobilité réduite et de 5.00 mètres en profondeur.

En aucun cas, une modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée.

Pour les lots 9 à 16 un accès piétons en fond de parcelle est autorisé depuis la rue Lacire. La pose d'un portail ou d'un portillon est ainsi autorisée. Sa hauteur ne pourra dépasser une hauteur de 1.20m, dito la clôture sur rue conservée.

ARTICLE UE 4 – Dessertes des terrains par les réseaux

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des lots 1 à 16 est interdite.

Il ne sera autorisé qu'un logement par lot.

Le regroupement de 2 lots est interdit.

ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes (carport, garage, abri de jardin) défini au règlement graphique.

Le règlement graphique impose pour tous les lots un recul de la construction par rapport à la voirie interne d'au moins 5.00 mètres afin de permettre le stationnement de deux voitures sur la parcelle et de créer une bande végétalisée. Au delà de cette surface pourront s'implanter habitations, garages ou carports en structure bois non clos sur les côtés, tout en respectant le règlement graphique.

Pour les lots 4, 12 et 13, le recul de 5.00m sera à appliquer uniquement depuis la voirie interne desservant l'accès à chacune des parcelles.

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques

Pour chaque lot, les orientations des façades principales (axe de la ligne de façade principale) sont fixées au règlement graphique et devront être respectées.

Seuls les lots 2, 3 et 4 n'ont pas de sens de faitage imposé.

ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes (carport, garage, abri de jardin) défini au règlement graphique.

Les accroches, zones d'accroches et les implantations obligatoires en limites séparatives définies au règlement graphique devront être respectées.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – Emprise au sol des constructions

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Des polygones d'implantation définissent dans le règlement graphique des zones ne pouvant recevoir que des rez-de-chaussée uniquement (habitation, garage, carport, ..) afin de rendre perceptible depuis la **rue Lacire et la rue des Ondines** l'échelle de la maison individuelle à l'inverse d'un petit bâtiment collectif qui serait étiré horizontalement.

Les implantations en rez-de-chaussée ne pourront dépasser une hauteur de 3.50m à l'égout et 5.50m au faitage, ou 3.50m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les lots 9 à 16, seule les constructions en rez-de-chaussée pourront recevoir une toiture terrasse, tout en respectant les périmètres et hauteurs autorisés. Pour les constructions à étage, il sera recherché et attendu un alignement des différents égouts afin de créer un front urbain homogène sur la rue Jean Marie Lacire.

ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions à usage d'habitation

Les procédés de construction et les matériaux permettant des économies d'énergie ou concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Ainsi les murs et les toitures végétalisés sont autorisés.

Les enduits devront être de couleur claire et s'harmoniser avec les enduits des constructions existantes. Un enduit d'une couleur différente, plus foncée, sera autorisé sur au maximum 15 % des surfaces enduites.

Pour les lots 9 à 16, les enduits seront grattés de teinte dominante blanche (PRB « Blanc de la Côte » ou similaire) avec un maximum de 15% de gris (PRB « Gris Ouessant » ou similaire)

Pour les menuiseries extérieures (portes et fenêtres à l'exception des fenêtres de toit), il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade. La porte d'entrée et la porte du garage pourront cependant avoir une teinte différente

Pour les lots 9 à 16 sur la rue Jean Marie Lacire, et afin de créer un front urbain homogène, ne seront autorisées pour la partie principale des constructions que les couvertures en ardoise (naturelle ou synthétique) avec une pente à 45°.

Les annexes

Si elles sont accolées au bâtiment principal, les annexes devront être traitées comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Cependant, le bardage bois est autorisé s'il est en harmonie avec le reste de la construction. Si elles sont peu importantes (inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol), la pente des toitures pourra être plus faible que celle de l'habitation, ou en toiture terrasse. Si elles sont dissociées du bâtiment principal, elles devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes de petite taille (inférieures ou égales à 12 m² d'emprise au sol) pourront être en bois.

Les clôtures

Les limites latérales et les fonds de parcelles seront obligatoirement clos par une clôture grillagée. Les clôtures en limites latérales seront doublées de plantations en quinconce d'essences locales diversifiées et mélangées, à caractère champêtre ou florale.

. Se référer au règlement graphique.

ARTICLE UE 12 – Aires de stationnement

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Le stationnement sera assuré à l'intérieur des parcelles. L'espace dédié à l'accès aux lots représenté sur le règlement graphique devra être respecté.

ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les clôtures entre parcelles seront agrémentées de plantations implantées en quinconce de part et d'autre de la clôture tel qu'indiqué sur le règlement graphique.

Les clôtures le long de la voirie d'accès depuis la rue Lacire seront doublées d'une haie dense, préservant l'intimité des lots 12 et 13 par rapport aux déplacements motorisés et piétonniers, tel qu'indiqué sur le règlement graphique.

Dans la bande des 5.00 mètres l'espace laissé libre par les stationnements extérieurs sera obligatoirement à végétaliser suivant les recommandations de la pièce graphique « Principe Aménagement Paysager », jointe au présent règlement.

Une taille appropriée de l'ensemble des végétaux de chaque parcelle conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté.

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de planter au minimum un arbre de haute tige par parcelle, en privilégiant des arbres fruitiers. En cas de suppression, les propriétaires devront le remplacer.

ARTICLE UE 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Se reporter au règlement du PLU.

ARTICLE UE 15 – Performances énergétiques et environnementales

Se reporter au règlement du PLU.

Aucun approvisionnement en énergie renouvelable ou réseau énergétique local (de type réseau de chaleur) n'est présent à proximité du projet. Il n'a pas été prévu d'aménagement ou de réseaux traitant cette problématique.

Les acquéreurs des lots seront cependant encouragés à rechercher une orientation du bâti la plus favorable possible vis-à-vis de l'ensoleillement de leur lot pour profiter au maximum d'apports calorifiques solaires.

ARTICLE UE 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Se reporter au règlement du PLU.

REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de planchers globale du lotissement est fixée à **4 000 m²** et sera répartie entre les lots comme suit : 250 m² de surface de plancher maximal pour chaque lot (soit 16 lots x 250 m² = 4 000 m²)