

Commune d'Astillé

Rue de la Mairie
53230 ASTILLE

REGLEMENT

1^{er} juin 2015

Dépôt initial



TECCAM 47-49, rue Kléber 35300 FOUGERES
Tel : 02.99.99.99.49

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol, non expressément visés à l'article 2.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve que:

- 1) Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent ou ne rendent pas plus onéreux par leur situation ou leur configuration l'aménagement du reste de la zone;
- 2) Les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future;
- 3) L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Au sein de l'opération, l'affectation dominante est l'habitat, et sont également autorisés les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence se justifie en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont compatibles avec celles-ci.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès aux lots devront être aménagés dans les zones prévues à cet effet.

Une zone privative de stationnement d'au moins deux emplacements de véhicule sera créée par l'acquéreur des lots.

Les propriétaires de parcelles auront l'obligation de laisser cette zone de stationnement ouverte sur la voie publique sur une largeur minimale de 6 mètres et une profondeur de 5 mètres. Cette aire de stationnement ne devra jamais être close sur la rue pour permettre un accès permanent et sera aménagée conjointement avec l'accès du véhicule au lot.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristique des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Les constructions et installations seront implantées dans la zone constructible figurant au PA4 – plan de composition.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
 - pour les installations techniques.
- Dans tous les cas, les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées dans la zone constructible figurant au PA4 – plan de composition et peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres; cette distance peut être inférieure pour l'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

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

En dehors des emplacements dédiés à l'implantation des abris de jardin, figurant au plan de composition (PA4), il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les abris de jardin auront une emprise maximale de 20m².

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antenne, pylônes, château d'eau,...)

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

La hauteur absolue des constructions implantées dans la zone constructible primaire ne doit pas excéder:

- 7 mètres à l'égout du toit,
- 12 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions implantées dans la zone constructible secondaire ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

La hauteur absolue des abris de jardin ne devra pas excéder 3.50 mètres au faîtage.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Volume et terrassement:

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Toiture:

1) Pentes :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour:

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal;
- Les appentis et vérandas;
- Les bâtiments de grands volume à usage d'activités ou d'équipements publics;
- Les toitures à la Mansart;
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone;
- Les constructions présentant une architecture innovante,
- Hors construction d'architecture innovante et intégrant des dispositifs d'énergie renouvelable, les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes non visibles de la rue.

2) Couverture :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

3) Ouvertures :

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

4) Architecture contemporaine :

Les règles préétablies dans cet article ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions qui se distinguent en terme de qualité architecturale et/ou en matière d'écologie (maison bois, toiture terrasse



Végétalisée ou non, panneaux solaires...). Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

5) Vérandas

Les dispositions des paragraphes 1) et 2) ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas.

Façades:

1) Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

2) Ouvertures :

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Clôtures:

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres sont constituées par:

- Un muret enduit ou en pierres jointoyées ; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.
- Une haie vive* doublée ou non d'un grillage.
- Une lisse horizontale.
- Un talus planté d'essences locales*.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles ou pour la création d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

* Voir la liste des essences proposées pages suivantes

Nature de l'activité

Nombre de places imposé

Habitation individuelle

2 places par logement

Activités

1 aire de stationnement au moins égale à 50% de l'emprise au sol des bâtiments

Hôtels et restaurants

Respectivement : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restauration.

Equipements publics ou collectifs

Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées*.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant formant un écran.

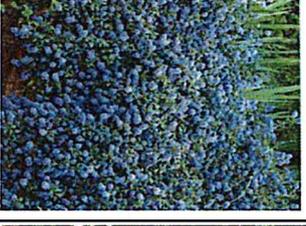
Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Liste des plantations :

Arbustes des haies arbustives ornementales dans les lots

A l'interface publique / privée (sur l'espace privé), les haies créées par l'acquéreur seront composées d'arbustes buissonnants essentiellement à feuillage persistant (intimité des lots).

Dans la palette possible sont à privilégier celles qui se comportent bien et qui supportent des tailles régulières.

						
Abelia	Buis	Arbousier	Lilas de Californie	Oranger du Mexique	Cotoneaster lacteus	Chalef
Abelia grandiflora	Buxus sempervirens	Arbutus unedo	Ceanothus persistante	Choisya ternata	Eleagnus ebbengei	

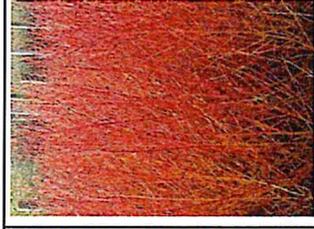
Arbustes des haies arbustives ornementales dans les lots

						
Escallonia 'Crimson Spire'	Fusain	Millepertuis	Houx	troëne	Mahonia	Osmanthus heterophyllus
Evonymus japonicus		Hypericum patulum	Ilex merseveae	Ligustrum ovalifolium		

Arbustes des haies arbustives ornementales dans les lots (suite)

				
Andromède du Japon Pieris japonica 'Little heath variegata'	Photinia Photinia fraseri 'Red Robin'	Pittosporum Pittosporum tenuifolium	Viorne Viburnum burkwoodii	Viorne-tin Viburnum tinus

Arbustes des haies champêtres Entre les lots privés, les haies qui ne devront pas dépasser 2m de haut pourront être composées : d'arbustes champêtres, d'arbustes d'ornement persistants, d'arbustes d'ornement caducs et persistants, d'arbustes champêtres et arbustes d'ornement. L'utilisation de plusieurs espèces est vivement conseillée pour obtenir un bon niveau de biodiversité (notamment les oiseaux).

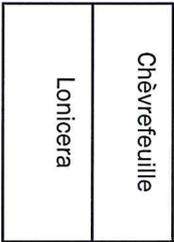
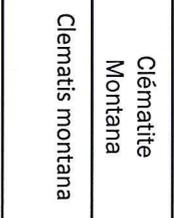
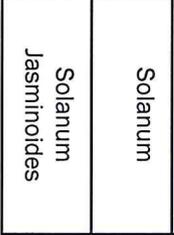
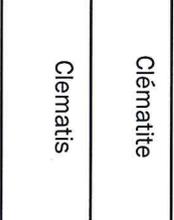
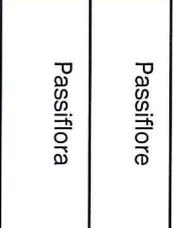
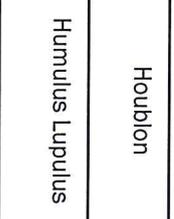
					
Bagueaudier Colutea arborescens	Cornouiller blanc Cornus alba	Cornouiller mâle Cornus sanguinea	noisetier Corylus avellana	Cognassier Cydonia communis	Fusain d'Europe Evonymus europaeus

Grimpantes sur clôture

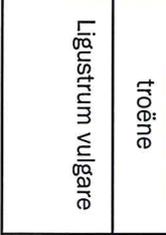
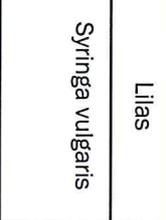
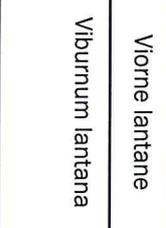
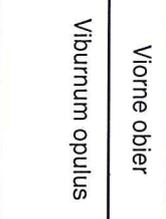
Essences s couvrantes

					
Chèvrefeuille	Clématite Montana	Solanum Jasminoïdes	Clématite	Passiflore	Houblon

Essences légères

					
Lonicera	Clématite Montana	Solanum Jasminoïdes	Clématite	Passiflore	Humulus Lupulus

Arbustes des haies champêtres

					
troëne	Néflier	Rhamnus alaternatus 'variegata'	Lilas	Viorne lantane	Viorne obier
					
Ligustrum vulgare	Mespilus germanica	Rhamnus alaternatus 'variegata'	Syringa vulgaris	Viburnum lantana	Viburnum opulus

