

Atelier
du
MARAIS

PAYSAGE
URBANISME

Département :

Ille et Vilaine

Commune de :

PARIGNE (35)

Objet :

Lotissement communal
« la MEUSETTE »

Pièce :

PA10 REGLEMENT

Indice :

A

Objet:

Création du document

Date :

OCTOBRE 2016

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS	4
Article 1 - Types d'occupations des sols interdits	4
Article 2 - Types d'occupations des sols autorisés	4
SECTION 2. CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL	5
Article 3 - Accès et voirie	5
Article 4 - Desserte par les réseaux	5
Article 5 - Caractéristiques des terrains	6
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot	8
Article 9 - Emprises au sol	8
Article 10 - Hauteur des constructions	8
Article 11 - Aspect extérieur des constructions	9
Article 12 - Stationnements des véhicules	12
Article 13 - Plantations	12
Article 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol	12
ANNEXE AU REGLEMENT	13

Objet du règlement

- Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le périmètre du lotissement de MEUSETTE.
- Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'un terrain inclus dans ce périmètre.
- Le présent règlement doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des terrains et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location, de revente ou de locations successives.
- Les acquéreurs ou les occupants d'un terrain situé dans le secteur d'aménagement de la MEUSETTE seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Section 1. NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 - Types d'occupations des sols autorisés

Article 1.1 - Composition du lotissement:

- Le lotissement est destiné à la construction de 15 lots et sera réalisé en une seule tranche
⇒ Soit les lots n°1 à n°15 à bâtir en lots libres
- Les surfaces des lots sont données à titre indicatif au plan de masse. La contenance de chaque lot sera garantie exacte d'après le mesurage qui sera fait par le géomètre expert.

Article 1.2 - Chaque lot ne devra comprendre :

- qu'une seule construction à usage principal d'habitation familiale, ses extensions et un bâtiment annexe indépendant de la construction principale pour 15m² maximum d'emprise au sol (de type abri de jardin).
- Les ouvrages type piscine et aménagements extérieurs (terrasse..), sont autorisés sur la parcelle, ainsi que la construction de "decks" (terrasses en bois sur pilotis).
- accessoirement, une construction liée à l'exercice d'une profession libérale lorsqu'elle est contenue dans un volume analogue à celui de l'habitat et qu'elle ne crée pas de gêne pour le voisinage.
- Les constructions seront réalisées en dehors **des zones non-constructibles matérialisées au plan de composition.**

Article 2 - Types d'occupations des sols interdits

Article 2.1 - Sur l'ensemble du lotissement :

Sont interdits :

- Les constructions, installations et les aménagements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage, ainsi que Les constructions ou installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- Pour les lots n°14 et n°15 : le défrichage, les coupes et abattages des arbres existants ne sont pas autorisés sans demande d'autorisation préalable en mairie (Les arbres sont classés au PLU en espace boisés classés et doivent être conservés).

Section 2. CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Article 3.1 - Desserte des lots

- Pour chaque lot, un seul accès carrossable (accès voitures) est autorisé. Son positionnement est figé et sa localisation est indiquée au plan de composition. Chaque accès aura une dimension de **5.00 m minimum** de large x **6.00 m minimum** (de profondeur). Les lots disposent d'une bande d'espace vert de **1.00 m minimum** supplémentaire, portant ainsi la largeur de l'accès à **6.00 m minimum**.

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 4.1 - Généralités

- Les acquéreurs devront se raccorder obligatoirement aux réseaux construits dans le cadre de la viabilisation du lotissement, à leur frais, sur les boîtes de branchement, coffrets ou citerneaux en attente sur leur lot.
- Lors du raccordement de la construction aux réseaux eaux pluviales et eaux usées, l'acquéreur ou l'entrepreneur devra faire vérifier avant la fermeture des tranchées, la conformité des branchements (siphons, raccordement regard, pente, etc...) par la municipalité ou son service technique qui délivrera une attestation de bonne exécution.
- Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer ou vérifier ou faire vérifier les cotes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de leur lot.
- Tout déplacement de coffret ou citerneau restera à la charge de l'acquéreur.

Article 4.2 - Assainissement des eaux usées

- L'assainissement est du type collectif
- Toutes les eaux et matières usées seront obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines étanches et raccordées au collecteur par l'intermédiaire des boîtes de branchement implantées à l'intérieur des lots.

Article 4.3 - Assainissement des eaux pluviales

- Les eaux pluviales recueillies seront canalisées pour être évacuées au branchement prévu à cet effet et implanté à l'intérieur du lot.
- Tout autre aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales sont autorisées, qu'elles soient enterrées ou aériennes. Lorsqu'elles sont aériennes, elles devront être masquées par un écran végétal persistant. Dans tous les cas, une surverse sera reliée aux conduites d'évacuation des lots. La mise en place d'un récupérateur reste à la charge de l'acquéreur et s'effectuera sur son lot. Les puisards sont également autorisés si la nature du sol le permet.

- Lorsque la construction s'implante en limite séparative, les eaux de toiture devront être canalisées et rejetées sur la partie intérieure à la parcelle considérée pour ne pas s'écouler sur les terrains limitrophes.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.

Article 4.4 - Alimentation en eau potable

- Les constructions devront être raccordées au branchement particulier disposé dans un citerneau à l'intérieur de chaque lot.
- Sous réserve de l'autorisation du concessionnaire, les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute modification altimétrique du citerneau que nécessiterait une éventuelle modification du terrain.

Article 4.5 - Alimentation électrique

- Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au coffret installé par la commune, à l'intérieur de leur lot par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

Article 4.6 - Téléphone et nouvelles technologies d'information et de communication

- Les constructions seront raccordées au citerneau implanté à l'intérieur du lot.
- Même s'ils n'envisagent pas d'avoir le téléphone dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau en P.V.C de 41.4/45 reliant le coffret à l'intérieur de leur maison. Cette disposition évitera par la suite des percements et des dégradations.
- Il est également recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau en P.V.C en prévision de l'arrivée de la fibre optique. Cette disposition évitera par la suite des percements et des dégradations.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 5.1 - Formes et surfaces des terrains

- Les caractéristiques des lots sont celles définies au plan de composition. Elles pourront être légèrement réajustées au bornage des lots. De même, les contenances exprimées au plan de composition sont susceptibles de varier légèrement lors de l'exécution des travaux de bornage.
- Les réajustements et légères variations liés à l'exécution du plan de bornage ne seront pas considérés comme des modifications.

Article 5.2 - Modifications des lots

- La réunion de deux ou plusieurs lots est interdite
- La subdivision des lots est interdite

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et autres emprises publiques (espaces verts publics, chemins piétons ...)

Sous réserve d'être implantées en dehors **des zones non-constructibles** matérialisées au plan de composition, les constructions principales et installations devront être implantées :

- soit à l'alignement
- soit à une distance **minimale de 5.00 m** de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques

La construction du bâtiment annexe indépendant de la construction principale (type abri de jardin) :

- doit être implantée en dehors **des zones non-constructibles** matérialisées au plan de composition
- n'est pas autorisée sur les limites donnant sur la voie ouverte à la circulation automobile.
- peut s'implanter soit à l'alignement de la limite d'emprise des espaces verts publics soit en retrait de **5.00 m minimum**

Dispositions particulières pour les **lots n°8 et n°9** : la limite sur laquelle doit s'implanter le bâtiment annexe est indiquée au plan de composition

Article 6.2 - Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général
- pour les équipements techniques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserve d'être implantées en dehors **des zones non-constructibles** (*sauf pour les terrasses non couvertes*) matérialisées au plan de composition, les constructions devront être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit à une distance **minimale de 3 m** des limites séparatives

La construction du bâtiment annexe indépendant de la construction principale (type abri de jardin) est soumise aux mêmes dispositions sauf pour les lots n°8 et n°9, où l'implantation n'est pas autorisée en limite séparative.

Article 7.2 - Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas :

- pour les ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général
- pour les équipements techniques

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

- Une seule construction principale, ses extensions et un bâtiment annexe indépendant de la construction principale (type abri de jardin), ainsi que les ouvrages type piscine et aménagements extérieurs (terrasse..), sont autorisés sur la parcelle. Il n'existe pas de distance imposée entre la construction principale et le bâtiment annexe indépendant.
- Pour tous les lots, le sens de faitage du volume principal des constructions est libre. Il n'existe pas de disposition particulière pour le sens de faitage des volumes secondaires ou bâtiment annexe de type abris de jardin.

Article 9 - Emprises au sol

Pour les lots n° 1 à n°15 :

- Les constructions devront dans tous les cas respecter les limites des **zones non-constructibles**
- Un seul bâtiment annexe est autorisé sous réserve de présenter une emprise au sol maximale de **15 m²** et sous réserve de respecter les dispositions **des articles 6 et 7**.

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 10.1 - Règles pour la construction principale

- La hauteur maximale à **l'égout de toit** sera de **7.00 m** par rapport à la dalle du rez-de-chaussée habitable, laquelle ne pourra être à plus de 0,40 m au-dessus du terrain naturel moyen. La hauteur sera prise par rapport au centre de l'emprise de la construction.
- La hauteur maximale au faitage sera de **11,50 m** et sera prise par rapport au centre de l'emprise de la construction.
- Cette hauteur maximale autorisée correspond à un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménagé.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse **3.50 m** à l'acrotère

Article 10.2 - Règles pour le bâtiment annexe indépendant de la construction principale et $\leq 15\text{m}^2$ (type abris de jardin)

- Lorsqu'il est implanté en limite séparative, sa hauteur au faitage ne devra pas excéder **3.00 m** et les parcelles voisines ne devront pas être privées d'ensoleillement.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 11.1 - Terrassements et aménagements extérieurs

- **Pour tous les lots :** les buttes de terre artificielles autour des constructions sont interdites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires pour l'adaptation au sol des constructions auront l'aspect le plus naturel possible. Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.
- **Les sous-sols ne sont pas autorisés.**
- L'acquéreur fera son affaire personnelle des modifications d'implantation altimétrique des citerneaux que nécessiterait une éventuelle modification du relief du terrain (les citerneaux étant posés au niveau du terrain naturel).

Article 11.2 - Couvertures, toitures des constructions principales

11.2.1. Pentes :

- Les volumes de couvertures principaux devront s'inscrire dans des pans de toiture compris entre **40°** et **45°**, compté par rapport à l'égout du toit. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons, saillies traditionnelles, élément architecturaux, toitures terrasses, balcons et vérandas ni aux éléments techniques relatifs au captage solaire.
- Les accroches aux constructions jointives ou contigües doivent être particulièrement étudiées : chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

11.2.2. Matériaux de couverture:

- Les toitures seront traitées en ardoise naturelle ou ardoise en fibre ciment teinté dans la masse excepté pour :
 - les toitures terrasses, et capteurs solaires
 - les verrières, autorisées pour 1/3 de la surface totale de la couverture de toit principale.
- Les toitures terrasses pourront être végétalisées en totalité ou pour partie.
- **Capteurs solaires et verrières** (*sur volume principal*): La pose de châssis de toiture et de capteur solaires doit être particulièrement bien conçue, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration dans le plan de toiture.

Article 11.3 - Façades et matériaux des constructions principales

- La situation, l'architecture, la dimension ou l'aspect extérieur des constructions à édifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité. Les blancs seront interdits ainsi que tout relief dit "rustique".
- Le granit apparent est également autorisé à l'exclusion de toute imitation.
- Les soubassements pourront être réalisés en pierre du pays ou de façon analogue au bâtiment.
- Le bardage bois et les maisons en ossature bois sont autorisées
- Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie de couleurs avec elles.
- L'emploi à nu de matériaux (briques, parpaing, etc...), destinés à être enduits, **est interdit** ainsi que l'emploi de bardages métalliques.

Article 11.4 - Aspect extérieur des extensions et bâtiments annexes $\leq 15\text{m}^2$ (type abris de jardin)

- Les **extensions** construites à posteriori devront utiliser les mêmes matériaux de toiture que les constructions existantes, sauf pour les vérandas et les toitures terrasses.
- Les **bâtiments annexes indépendants de la construction principale $\leq 15\text{m}^2$** (type abris de jardin) peuvent autoriser des pentes de toitures différentes de celle de la construction principale. Ils seront réalisés en bois de teinte naturelle ou métallique et devront faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.
- L'emploi de matériaux à nu (briques, parpaing, etc...), destinés à être enduits n'est pas autorisé.

Article 12 - Clôtures

Article 12.1 - Généralité sur les clôtures

- La clôture **n'est pas obligatoire**. En son absence, le jardin et les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu' aux limites séparatives.
- Les plaques béton peuvent être utilisés uniquement lorsqu'elles constituent le sous-bassement de la clôture grillagée, à condition de ne pas dépasser 0.30 m de hauteur.
- Les plaques béton ne pourront en aucun cas être utilisées pour constituer l'ensemble de la clôture.

Article 12.2 - Clôtures sur voie ou espace public :

Si elles existent:

- Elles seront constituées d'un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux de fer à T, peints en vert. Il sera implanté en limite de propriété et sera obligatoirement doublé à l'intérieur du lot, d'une haie vive arbustive composée d'essences locales. La haie **comprendra 2/3 de végétaux persistants et 1/3 de végétaux caducs et les essences pourront être choisies parmi les exemples donnés dans l'annexe 2 au règlement.** Les haies de conifères type thuyas, cupressus, lauriers palmes, bambous sont interdites.
- Pour les Lots n°1 à 10, n°14 et n°15 : La clôture positionnée sur la limite qui supporte l'accès au lot pourra être minérale et constituée d'un mur ou muret surmonté d'un grillage, grille, bardage (...), le tout n'excédera pas 1.50m et les matériaux enduits devront être en harmonie de couleur avec la construction. Dans tous les cas, les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit.

Dispositions particulières pour les lots n°14 et n°15 : afin de préserver et d'entretenir le talus planté situé sur la limite Est, les clôtures si elles existent seront positionnées en retrait de 3.00 m de la limite du lot.

Article 12.3 - Clôtures en limites séparatives :

Si elles existent:

Elles pourront être mitoyennes entre acquéreurs et seront constituées d'un grillage plastifié vert tendu entre deux poteaux et doublées d'une haie vive arbustive composée d'essences locales. Les haies de conifères type thuyas, cupressus, lauriers palmes, bambous sont interdites.

Dans le cas de constructions en **limite latérale**, un mur séparatif reprenant les mêmes matériaux que la construction principale ou une clôture en bois sera autorisée sur **4,00** mètres linéaires (maximum), dans la continuité de la maison, la hauteur n'excédera pas **2,00 m maximum**.

Article 12.4 - Portillons

- Les portillons sont autorisés en limite de voie ou d'espace public.

Article 12.5 - Portails d'entrée

En cas de réalisation de portail :

- Il devra être positionné de manière à laisser libre depuis la voie publique l'accès au lot (matérialisé au plan masse par l'emprise 5.00 m minimum de largeur x 5.00 m minimum de profondeur), les ouvrants du portail devront s'effectuer vers l'intérieur du lot ou coulisser sur celui-ci.

Dans tous les cas, la largeur maximale du portail sera limitée à la largeur de l'accès. Il sera de forme simple, en bois ou en métal.

- Les pilastres sont autorisés, ils seront maçonnés ou en bois.

Article 13 - Stationnements des véhicules

- Afin d'éviter le stationnement continu des véhicules sur les voies, chaque acquéreur devra aménager sur le terrain de sa construction deux places de stationnement. Leur positionnement est figé au plan de composition et correspond aux accès aux lots (soit **5.00 m minimum** de large x **6.00 m minimum** de profondeur. Certains lots disposent d'une bande d'espace vert de **1.00 m minimum** supplémentaire en largeur). Le revêtement de finition de cet espace de stationnement sera de préférence perméable et sera réalisé à la charge de l'acquéreur.
- Dans le cas de professions libérales, en supplément des deux places de stationnement, un minimum d'une place par 40 m² de surface de plancher sera exigé et réalisé sur le lot (soit 4,50 m x 2,40 m par place de stationnement supplémentaire)

Article 14 - Plantations

- Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences locales sont à privilégier
- Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20 % par rapport à la surface du lot.
- Pour les végétaux formant clôture:
 - Les haies mono variétales sont interdites
 - L'emploi d'essence de résineux (thuya ...) est interdit
 - Les haies composées de bambous sont interdites
 - Les essences locales sont à privilégier.

Les haies de clôture pourront être constituées en choisissant les végétaux dans la liste variétale proposée dans le cahier de prescriptions.

- Les arbres présents sur les lots n°14 et n°15 devront être maintenus et entretenus par les acquéreurs

Article 15 - Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 15.1 - Répartition de la surface de plancher

La SURFACE DE PLANCHER maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **3800 m²**, elle sera répartie pour chacun des lots et figurera dans un tableau annexe.

ANNEXE 1 AU REGLEMENT

La cote NGF indiquée au tableau est donnée à titre informatif, elle concerne l'implantation du niveau 0 (rez-de chaussée) qui peut accueillir le garage ou/et la partie habitation.

Avant tout dépôt de permis de construire, la cote d'implantation de la construction sera définie par le constructeur après que ce dernier est contrôlé les niveaux des réseaux d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales sur le plan de recollement définit après viabilisation du lotissement et disponible en mairie.

Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer ou vérifier ou faire vérifier les cotes altimétriques des boîtes de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales placées à l'intérieur de leur lot.

Les surfaces des lots sont données à titre informatif, elles deviendront définitives au bornage des lots.

N° Lot	Surface du lot en m ²	Type de construction	Surface de plancher en m ²	cote NGF à titre informatif
n°1	587	Lot libre	250	103.62
n°2	482	Lot libre	250	103.53
n°3	493	Lot libre	250	103.06
n°4	499	Lot libre	250	102.61
n°5	536	Lot libre	250	102.16
n°6	545	Lot libre	250	101.65
n°7	591	Lot libre	260	101.17
n°8	557	Lot libre	250	101.79
n°9	556	Lot libre	250	101.96
n°10	511	Lot libre	250	101.67
n°11	541	Lot libre	250	102.89
n°12	556	Lot libre	250	102.96
n°13	610	Lot libre	270	103.13
n°14	577	Lot libre	250	102.76
n°15	602	Lot libre	270	103.16
Total	8243		3800 m²	

ANNEXE 2 AU REGLEMENT

Liste variétale des végétaux constituant les haies de clôture (à titre indicatif)

Les haies monovariétales sont interdites à l'exception des haies de Charmille.
L'emploi d'essence de résineux (thuya, chamaecyparis...) et de bambous est interdit dans la composition des haies privatives.

LISTE VARIETALE PRECONISEE:

PLANTS A FEUILLAGE CADUC

WEGELIA CARDINALIS

CORNUS ELEGANTISSIMA
PRUNUS TRILOBA

VIBURNUM OPULUS

PLANTS A FEUILLAGE PERSISTANT

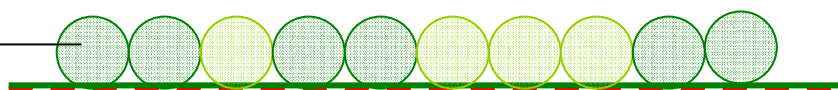
VIBURNUM TINUS
PRUNUS LUSITANICA

ESCALLONIA CARDINALIS
HYPERICUM HIDCOTE
CHOISYA TERNATA
VIBURNUM PRAGENSE
CAMELIA SASANQUA

Proposition de clôture végétale en limite d'espace public

Intérieur du lot

Implantation de la haie en recul de 0,50 m minimum par rapport à la limite de propriété



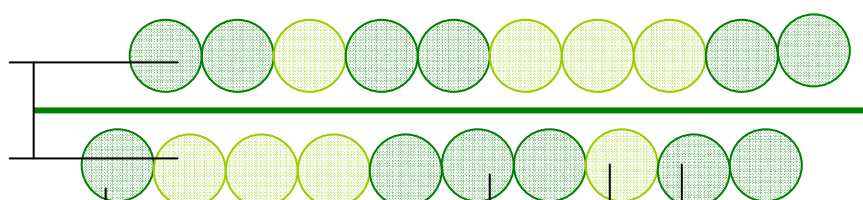
Limite de propriété

Le grillage, est implanté en limite de propriété sur voie ou espace public, en présence d'un coffret, le positionnement du grillage devra en laisser le libre accès depuis l'espace public pour l'entretien et la maintenance.

Clôture grillagée, positionnée en façade sur RUE ou en façade d'espace vert public

Proposition de clôture en limite séparative

1.00 m



5.00 m

1.00 m

Le grillage est implanté en limite séparative entre 2 lots