

# MEZIERES SUR COUESNON (35)



## REGLEMENT



LAMOTTE Constructeur  
5. Boulevard Magenta  
BP 60604 - 35006 RENNES

08/12/2008

Dépôt initial



**SOMMAIRE DU REGLEMENT**

**I – Champ d’application..... 30**

**II – Articles..... 30**

1- OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES..... 30

2- OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES... 30

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES..... 31

4. DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX..... 31

5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... 31

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIE ET EMPRISES PUBLIQUES.. 31

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... 32

8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES..... 32

9. EMPRISE DU SOL..... 32

10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS..... 32

11. ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES..... 32

12. STATIONNEMENT..... 33

13. ESPACES LIBRES – PLANTATIONS..... 34

14. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL..... 34

15. SANCTIONS - FORCE DU PRESENT REGLEMENT..... 34



### CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement complète le cahier des charges établi pour ledit lotissement.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre, un ou plusieurs lots du lotissement. Il est opposable notamment à l'aménageur tant que celui-ci conserve un lot en vente ou s'il se réserve la jouissance d'un ou de plusieurs lots.

Les prescriptions du présent règlement doivent être rappelées « in extenso » dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du lotissement, notamment dans les actes de mutation ou de location.

### SANCTIONS - FORCE DU PRESENT REGLEMENT

Le certificat de conformité de la construction ne sera délivré qu'après la réalisation des aménagements à édifier, suivant les prescriptions, et constatations que ceux-ci sont conforme au permis de construire déposé.

En cas de non respect des règles posées ci-dessus et sans préjudice des sanctions administratives ou judiciaires découlant de la réglementation, il est stipulé dans l'intérêt des propriétaires lotis que tout intéressé pourra demander à l'autorité judiciaire la démolition des ouvrages sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande d'autorisation de lotir et sera approuvé dans l'arrêté à intervenir.

Il sera publié au bureau des Hypothèques de Fougères ainsi que les autres pièces du dossier de demande d'autorisation de lotir.

Son respect sera assuré par :

- La Collectivité,
- Le Lotisseur,
- tout Propriétaire qui peut en demander l'application.

### RAPPELS

**Tous travaux ayant pour effet de détruire un éléments de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme** en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à une régime d'autorisation, **doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installation et travaux divers dans les conditions prévues au Conseil d'Etat.**

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

tous types d'occupation qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2.

#### ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

**Seront autorisées toutes les constructions individuelles ou groupées destinées principalement à l'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale, ne créant pas une gêne pour le voisinage sous réserve que l'activité puisse s'intégrer dans le volume normal de l'habitation et de prévoir le stationnement nécessaire en dehors des voies publiques.**

Sont également admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination des bâtiments existants, ainsi que leur extension.

Les aires de stationnements ouvertes au public.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les annexes nécessaires (garage, abris de jardin...)



## SECTION II – CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE**

1- Accès privatif:

Tout lot ne peut avoir plus d'un accès automobile, et son emplacement devra respecter celui indiqué au plan de composition, à l'exception des lots n°6; 14; 28 et 32 pour lesquelles l'emplacement pourra translater sur la même façade.

### **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 – Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement :

2.1 – Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement mis en place sur le projet.

2.2 – Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif mis en place sur le projet.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

3 – Réseaux divers :

(Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).  
Toute construction sera raccordée aux réseaux souterrain mis en place sur chaque lot.

### **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

*Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile*

Les constructions seront implantées en retrait avec un minimum de 5 m.

*Voies piétonnes :*

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.

### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L = H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> pourront être implantés en dehors zone constructible.



## **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

## **ARTICLE 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 – Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

2 – Hauteur maximale :

Hauteur maximale : RDC + 1 + Combles aménageables.

Les garages en sous-sol sont interdits.

Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

## **ARTICLE 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

11.1 Aspect extérieur - Matériaux

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en prenant en compte le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

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.

Les pentes des toitures seront comprises entre 35 et 45°. Les vérandas lorsqu'elles sont intégrées à la toiture principale (ou en prolongement de celle-ci), présenteront les mêmes caractéristiques que cette dernière, sinon, elles pourront présenter une pente inférieure.

- Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les toitures à simple pente sont autorisées.
- Les constructions en bois sont autorisées.
- Les coffrets des volets roulants devront être intégrés dans les linteaux.

Sont interdits :

Le placage de matériaux à but décoratif. Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, etc..

Les enduits tyroliens

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...)

Les murs pignon bardés d'ardoises à l'exception des pignons couverts.

Les clôtures en plaque béton, en PVC.



### 11.2 Couvertures

Les toitures seront, obligatoirement, recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant la teinte de l'ardoise (les modèles carrés sont proscrits). Cependant les toitures en bac acier de couleur ardoise mat et en zinc ou zinc-titane de couleur mat sont autorisées.

Les toitures en verre sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30% de la superficie du bâtiment.

Les gouttières pourront être en zinc naturels pré-patinés, en cuivre ou en aluminium.

La couverture en tôle ondulée est interdite.

Les toitures pourront recevoir des capteurs solaires.

Les faîtages de l'habitation seront exécutés soit par des faîtières terre cuite, soit à linolets ou en zinc.

### 11.3 Enduits - Façades

Les enduits extérieurs seront d'une tonalité discrète, tout en évitant les enduits trop clairs, et devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et évitant de dénoter dans le paysage. L'emploi du blanc est interdit.

Le bardage de bois peint, lasuré ou naturel est autorisé.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité naturel, peint ou lasuré.

### 11.4 Les constructions mitoyennes

Il est autorisé, de part et d'autre de l'habitation, en limite séparative, en prolongement du pignon de la construction, la mise en place sur une longueur maximum de 2,50 mètres à partir de celui-ci, d'un mur plein en maçonnerie de même nature que ceux de la construction avec enduit identique sur les deux faces ou d'un treillage bois. Sa hauteur n'excédera pas 2 mètres.

### 11.5 Entrées, clôtures ou délimitation des lots

#### 11.5.1 Entrées des lots

Les entrées de lots sont imposées à l'exception des lots n°6; 14; 28 et 32 pour lesquelles l'emplacement pourra translater sur la même façade.

Elles auront une largeur de 5 mètres.

Les portails, et portillons, s'ils sont prévus, seront en bois lasuré de teinte naturelle, peints, en métal pré laqué ou en PVC. Leur hauteur ne dépassera pas 1.20 m. Les vantaux ne pourront se développer côté la voie publique.

### 11.5.2 Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les matériaux utilisés pour édifier les clôtures, ne pourront être que les suivants :

- Clôtures constituées de poteaux en bois, plastique ou métal de 1,20 mètre de hauteur maximum et d'un grillage plastifié ou galvanisé, éventuellement doublé d'une haie vive d'une hauteur de 1.80m maximum, telle que décrite dans l'article 13.
- Clôture bois à lisse, à traversées ou à croisillons, n'excédant pas 1.20 mètre de hauteur doublée ou non d'une haie vive, telle que décrite à l'article 13.

Les éventuels portails en fond d'enclave seront de même type que la clôture.

### **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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



## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les haies repérées au plan local d'urbanisme (PLU) doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme – sur talus ou non – et essences végétales).

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, cupressus chamaecyparis...) sont proscrites.

Le traitement des haies de clôture, se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons. L'augmentation d'arbustes fleuris à feuilles caduques, renforce l'effet décoratif.

## **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.



Liste d'essences proposées pour la plantation de haie:

Haie type essences horticoles

Plants à feuillage caduc

<i>Weigelia Cardinal</i>	Wc	(Weigelia)
<i>Philadelphus virginialis</i>	Pv	(Seringat)
<i>Cornus mas</i>	Cm	(Cornouiller)
<i>Prunus triloba</i>	Pt	(Amandier de Chine)
<i>Corylus avellana</i>	Ca	(Noisetier)
<i>Deutzia " mont rose "</i>	DM	(Deutzia)
<i>Euonymus europaeus</i>	Ee	(Fusain d'Europe)
<i>Lonicera tatarica</i>	Lt	(Chefrefeuille de Tatarie)
<i>Viburnum opulus</i>	Vo	(Viorne obier)
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Sr	(Saule à feuille de romarin)
<i>Ceanothus « Marie Simon »</i>	Cm	(Ceanothe)
<i>Spiraea Vanhouttei</i>	Sv	(Spirée)

Plants à feuillage persistant

<i>Viburnum tinus</i>	Vt	(Laurier tin)
<i>Prunus lusitanica</i>	Pl	(Laurier du Portugal)
<i>Elaeagnus X Ebbengeii</i>	EE	(Olivier de Bohème)
<i>Escallonia Cardinalis</i>	EC	(Escallonia)
<i>Osmanthus heterophyllus</i>	Oh	(Osmanthe à feuilles variables)
<i>Cytisus scoparius "palette"</i>	CS	(Genêt à balais)
<i>Hypericum hidcote</i>	HH	(Millepertuis arbustif)
<i>Photinia X Fraserii « red robin »</i>	PF	(Photinia)
<i>Cotoneaster franchetti</i>	CF	(Cotoneaster)

Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs

1 persistant

WC VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc

2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE PI Etc

