

# COMMUNE DE SAINT MEEN LE GRAND



Création d'un lotissement de 6 lots  
Rue des Peupliers  
35290 SAINT-MEEN LE GRAND



20, Rue Jean Marie David  
35740 PACE  
Tél/fax 02 99 65 81 73  
contact@atec-ouest.com

## PA10 - Règlement du lotissement

Dossier : 1577

Fichier : 1577-PRO-A.msa

# PA

Indice	Date	Dressé par	Modifications
A	03/03/2016	S. Pincemin	

## Table des matières

PREAMBULE.....	2
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES .....	2
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES.....	2
ARTICLE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	3
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	4
ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	4
ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	5
ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES .....	8
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	8
ARTICLE 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.....	9

## **PREAMBULE**

Le présent Règlement fixe les règles d'intérêt général du Lotissement communal rue des Peupliers sur la commune de Saint-Méen le Grand (Ille & Vilaine – 35)

Il vient compléter les dispositions du P.L.U. qui reste applicable.

Sont autorisées les constructions des maisons à usage d'habitation individuelle.

Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot.

## **ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- La création d'exploitations agricoles,
- La création et l'extension de bâtiments à usage d'activités soumis ou non à la réglementation des établissements classés, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- L'installation de camping, caravanage et parc résidentiel de loisirs,
- L'installation isolée de caravane ou habitat léger de loisirs quelle qu'en soit la durée,
- Le dépôt de véhicules hors d'usage de plus de dix unités,
- Les affouillements ou exhaussements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés,
- L'ouverture de toute carrière.

## **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES**

La desserte du lotissement est assurée à partir d'une voirie nouvelle construite dans le cadre de la mise en viabilité de l'opération, conformément aux plans et programme des travaux du présent dossier de demande de permis d'aménager.

Cette voirie nouvelle assure la jonction entre la placette rue de la Clairière, et la rue des Peupliers.

La circulation dans le lotissement est en double sens.

La voie est conçue pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès aux lots se font via le dégagement non clos. Se référer au Plan de Composition et à l'article 12 du présent règlement pour les dispositions relatives aux dégagements non clos.

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.

La position de l'enclave privative suit les mêmes dispositions que les accès aux lots.

## **ARTICLE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **ADUCTION EN EAU POTABLE**

Chaque lot est doté d'un branchement particulier d'alimentation en eau potable (comprenant un citerneau de branchement posé au niveau du terrain naturel, à l'intérieur du lot, en retrait du domaine public) : le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimensions suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT – EAUX USEES**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux et matières usées recueillies dans chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

Dans le cas d'une construction avec demi-niveau enterré, il y a obligation de raccordement gravitaire des eaux usées.

### **ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Les eaux pluviales recueillies sur chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux de pluie au moyen d'un dispositif conforme à la législation en vigueur.

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

Dans le cas d'une construction avec demi-niveau enterré, il y a obligation de raccordement gravitaire des eaux pluviales.

### **RESEAUX DIVERS**

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Les réseaux électriques basse-tension pourront être réalisés en façade en fonction du caractère des immeubles.

Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'Electricité B.T., de télécommunication, les branchements se faisant en souterrain.

Même s'ils n'envisagent pas de bénéficier de communications électroniques dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser deux fourreaux 42/45 reliant les différents citeurnaux de branchement à l'intérieur de leur maison : cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

## ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au Plan de Composition.

Il n'est pas possible de réunir deux lots en vue d'y édifier une seule construction.

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

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies routières, sauf dispositions particulières indiquées aux plans de zonages :

**A** – L'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée. Elle sera imposée lorsque les deux constructions voisines sont implantées à l'alignement.

**B** – Lorsque les constructions ne sont pas implantées en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques et lorsqu'elles se situent dans une bande de 20m par rapport à cet alignement :

1. le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 2 et 7 m ;
2. la distance de recul des constructions nouvelles pourra être imposée lorsqu'elles s'inscrivent à l'intérieur d'un ensemble homogène de constructions existantes présentant des marges de recul identiques ;
3. le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à l'alignement.

**C** – L'implantation des constructions au delà d'une bande de 20m par rapport à l'alignement est autorisée.

**D** – Des dispositions différentes pourront être admises dans les cas suivants :

1. pour des parcelles situées à l'angle de deux voies ou pour des parcelles dont la limite sur le domaine public est courbe ou en biais par rapport aux limites séparatives ;
2. pour des ouvrages techniques d'utilité publique ;
3. pour les constructions importantes d'usage et d'intérêt public ;
4. pour les extensions de bâtiment non implantés à l'alignement et pour les constructions annexes aux habitations existantes sous réserve que ces implantations différentes garantissent une insertion harmonieuse des bâtiments dans le contexte bâti.

Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si l'unité architecturale de la rue et de la place n'est pas compromise.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

- A** – La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.
- B** – Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, un retrait minimal de 0,90 mètre par rapport à cette limite devra être respecté.
- C** – Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques d'utilité publique, pour des raisons techniques ou pour favoriser l'insertion de ces ouvrages dans l'environnement.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- A** – La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 12 m.
- B** – A l'intérieur d'une bande de 20 m d'épaisseur par rapport à l'alignement, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou de l'acrotère et le sol naturel est limitée à 8m.
- C** – Au delà de la bande de 20 m d'épaisseur par rapport à l'alignement, les constructions devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de 4 m de hauteur situé en limites séparatives ou de fond de parcelle, prolongé par un plan incliné à 45° vers l'intérieur de la parcelle. Ce gabarit pourra être dépassé dans le cas d'héberges existantes en limites séparatives d'une hauteur supérieure.
- D** – Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.
- E** – Pour les bâtiments d'usage public et d'intérêt général, la hauteur maximale de 12 m pourra être dépassée lorsque ce dépassement de hauteur permet de répondre aux exigences de programmes spécifiques.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### **A - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE**

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle locale devront respecter les constantes de ce style qui se traduisent par les règles édictées ci-après.

#### **1 L'implantation :**

Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau des rez-de-chaussée de plain pied ne devra pas dépasser 0,30 m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).

## **2 Les volumes :**

La simplicité des volumes est une constante de l'architecture traditionnelle.

Le plan de base du ou des volumes sera rectangulaire. On évitera les trop nombreux décrochements de murs, de même que les pans de murs biais.

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, les volumes principaux seront soit perpendiculaires, soit parallèles entre eux.

La largeur des pignons sera limitée à une dimension proche de 8m.

Les toitures seront à deux pentes égales avec une pente proche de 45 °.

## **3 Les ouvertures :**

Les murs-pignons seront peu percés.

Les ouvertures seront plus hautes que larges et de proportions harmonieuses.

Les lucarnes, sauf si elles sont inspirées de modèles anciens existants dans les secteurs, seront à frontons droits, en nombre limité. Elles seront maçonnées ou en bois lorsqu'elles sont positionnées dans le prolongement des murs de façade. Elles seront toujours en bois lorsqu'elles sont positionnées en toiture.

## **4 Les matériaux – aspect :**

Les toitures seront en ardoises naturelles ou en matériaux en ayant l'aspect.

Les murs-pignons bardés d'ardoise ou de matériaux s'en rapprochant par l'aspect sont interdits.

Les souches de cheminées seront maçonnées en prolongement et axées sur les murs-pignons. Elles seront bardées dans le même matériau que le matériau de toiture lorsqu'elles sont positionnées en toiture et ne seront pas axées.

Les débords de toiture ne devront pas rendre nécessaire la création d'un triangle d'ardoise (ou de matériaux de couverture) raccordant l'égout de toit au mur de façade. Le traitement des détails devra être simple et justifié.

La couleur dominante des constructions devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. Les enduits trop clairs seront évités.

Les constructions faisant référence à une architecture traditionnelle d'une autre région que la région Bretagne sont interdites.

Toute demande de permis de construire ou de déclaration de travaux ne respectant pas les termes du présent article pourra être refusée dans les termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme par le Service Instructeur. Toutefois, en fonction de configuration particulière de la parcelle, de sa topographie, de l'environnement naturel ou bâti, ou dans le cas de programmes très spécifiques, des adaptations à ces règles pourront être admises, dans la mesure où elles seront parfaitement justifiées dans la demande de permis de construire.

### **B - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES D'EXPRESSION MODERNE**

Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments existants se référant à l'architecture moderne sont autorisées. Elles participent à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages. De ce fait, ces bâtiments devront attacher le même soin à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle, en utilisant avec pertinence la richesse du vocabulaire formel et expressif qui la caractérise.

### **C – LES CONSTRUCTIONS ANNEXES NOUVELLES D'EXPRESSION TRADITIONNELLE**

Les constructions annexes telles que garages, remises, abris, etc... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation sur la parcelle, être en parfaite harmonie avec l'environnement bâti et/ou naturel existant.

Sauf voisinage immédiat de construction d'expression moderne ou de la volonté justifiée du pétitionnaire, ces constructions devront s'inspirer de l'architecture d'expression traditionnelle locale, notamment par :

- L'absence de toiture asymétrique de matériaux identiques ou différents.
- Les toits à deux pans égaux et symétriques sont fortement conseillés, en ardoises ou en matériaux en ayant l'aspect.
- Les murs seront enduits ou construits en bardage bois ; les autres matériaux ne peuvent être admis que si l'environnement bâti et paysager le permet.

### **D – CLOTURES**

Les clôtures, lorsqu'elles existent, seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec leur environnement :

- en site naturel, prédominance de la végétation ;
- en site bâti, les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec ceux des façades.

Le choix des clôtures, matériaux, gabarit, implantation, teintes devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L 441.1 à L 441.3, R 441.1 à R 441.11 du Code de l'Urbanisme.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque des clôtures sont prévues, elles devront faire l'objet d'un projet global définissant leur traitement (matériaux, mise en œuvre, dimensions, couleurs).

Les dispositifs de clôture devront permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants et pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences communes de la région.

Sont interdits les clôtures en plaques de béton, en briques d'aggloméré de ciment non enduites, les grillages sans végétation en clôture sur rue, les matériaux de fortune, les haies constituées d'alignements continus de résineux de même espèce (cyprès, thuyas, etc...).

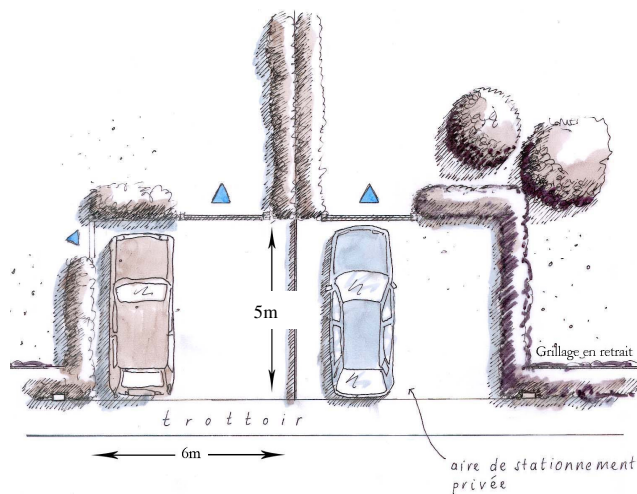
Les lots 1, 2 et 3 ont interdiction de créer un accès direct au parc et aux sentiers piétons.



## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 abris-voiture, seront aménagées sur la propriété sur l'aire privative de 6m x 5m indiquée au plan de composition.



## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées. Les espèces d'essences locales seront privilégiées.

## ARTICLE 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale par lot est fixée à **200 m<sup>2</sup>**.

Lot	Surface lot (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )
1	460	250
2	459	250
3	454	250
4	443	250
5	434	250
6	432	250
<b>Total</b>	<b>2682</b>	<b>1500</b>

Dressé le 03/03/2016

