

COMMUNE DE PLEINE FOUGERES

LOTISSEMENT COMMUNAL

« LE CLOS MICHEL »

REGLLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE :

*Commune de PLEINE FOUGERES
1, rue de Normandie
35610 PLEINE FOUGERES
Tel : 02 99 48 60 46 – Fax : 02 99 48 58 72*

CONCEPTEUR :

*ATELIER DECOUVERTE
Urbanisme, Paysage et Architecture - Léon ROBERT
42 rue des Antilles – 35400 SAINT-MALO
Tel : 02 99 82 33 12
Email : atelier.decouverte@orange.fr*

MAITRE D'OEUVRE :

*Cabinet BOURGOIS
3 rue des tisserands
CS 96838 BETTON
35768 SAINT GREGOIRE CEDEX
Tel : 02 99 23 84 84
Email : cabinet-bourgois@cabinet-bourgois.fr*

S O M M A I R E

➤ **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- ◆ **Objet du règlement – Champ d’application – Obligations du permis de construire – Suivi architectural**

➤ **TITRE II : MODE D’APPLICATION ET UTILISATION DU SOL**

• **Section 1 : Nature de l’occupation ou de l’utilisation du sol**

- ✓ Article 1 : Type d’occupation ou d’utilisation du sol autorisé
- ✓ Article 2 : Type d’occupation ou d’utilisation du sol autorisé sous conditions.

• **Section 2 : Conditions de l’occupation du sol**

- ✓ Article 3 : Accès et voiries
- ✓ Article 4 : Dessertes par les réseaux
- ✓ Article 5 : Caractéristiques des lots
- ✓ Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et réseaux
- ✓ Article 7 : Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives
- ✓ Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot
- ✓ Article 9 : Emprise au sol
- ✓ Article 10 : Hauteur des constructions
- ✓ Article 11 : Aspect extérieur des constructions
- ✓ Article 12 : Stationnement des véhicules
- ✓ Article 13 : Plantations et espaces verts

• **Section 3 : Possibilités maximales d’occupation du sol**

- ✓ Article 14 : Possibilités maximales d’occupation du sol.

➤ **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

◆ **Objet du règlement – Champ d’application – Obligations du permis de construire – Suivi architectural**

1)– *Objet du règlement :*

Le présent document fixe le règlement du lotissement du « *Clos Michel* », les conditions d’insertion de l’opération dans la réglementation d’urbanisme sur la zone considérée.

Il précise les règles et servitudes d’intérêt général nécessaires pour l’organisation d’ensemble du lotissement à l’intérieur de l’assiette foncière telle qu’elle est définie par son périmètre sur le plan de l’état actuel et par les origines de propriété.

2) – *Champ d’application :*

Ce règlement est applicable en sus des règles générales d’urbanisme tel que défini par le Code de l’urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l’assiette foncière dudit lotissement.

Il doit être remis à l’acquéreur à l’occasion de chaque vente ou de chaque location, qu’il s’agisse de première vente ou de revente successives.

Le complément graphique du présent règlement est traduit par le plan de composition du lotissement.

Les dispositions du présent règlement deviendront définitives après approbation par l’autorité administrative.

3) - *Obligation du permis de construire :*

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu’elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d’un lot a obtenu le permis de construire ou la déclaration de travaux exigés par les textes en vigueur.

4) – *Suivi architectural :*

Il sera mis en place un suivi architectural des projets de constructions sur l’ensemble des lots pour assurer une certaine homogénéité globale.

Les acquéreurs devront se conformer au suivi architectural qui sera assuré par le cabinet d’architecture Atelier Découverte 42 rue des Antilles 35 400 SAINT-MALO. Pour ne pas engager des études qui pourraient être remise en cause, les acquéreurs devront soumettre leur projet au cabinet d’architecture missionné par la mairie dès les premières esquisses.

Toute demande de permis de construire sera déposée avec le visa du dit cabinet d’architecture.

TITRE II : MODE D'APPLICATION ET UTILISATION DU SOL

• Section 1 : Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

✓ Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé

Seules seront autorisées, les constructions à usage d'habitation familiale ne comportant qu'un logement par lot pour les lots : 1 à 10 inclus, 12 à 16 inclus, 18 à 21 inclus, 23 et 24.

Sur les autres lots pour des opérations groupées :

- lot 11 : 2 logements
- lot 17 : 5 logements
- lot 22 : 4 logements

Le nombre de logements pourra être supérieur mais en aucun cas inférieur.

✓ Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé sous conditions

Sans objet.

• Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

✓ Article 3 : Accès et voiries

Les accès aux lots se feront à partir des voies du lotissement à partir des enclaves privatives de stationnement figurant au plan de composition pour les lots : 1 à 10 inclus, 12 à 16 inclus, 18 à 21 inclus, 23 et 24.

Pour les autres lots devant recevoir une opération d'habitat groupé, il n'est pas fixé de règles particulières.

Dans tous les cas, les acquéreurs devront prendre connaissance de l'implantation des coffrets et regards en place sur les lots suite aux travaux de viabilisation. Ceci pour ne pas créer d'accès au droit des coffrets, qui, s'ils doivent être déplacés, seront à la charge de l'acquéreur.

✓ Article 4 : Dessertes par les réseaux

Assainissement Eaux Usées :

Le lotissement est soumis aux prescriptions du règlement départemental en vigueur.

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Raccordement à l'altimétrie validée au plan de récolement des réseaux (cotes à vérifier le dépôt de permis de construire)

Assainissement Eaux Pluviales :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Raccordement à l'altimétrie validée au plan de récolement des réseaux (cotes à vérifier le dépôt de permis de construire)

Les lots : 1 à 10 inclus, 12 à 16 inclus, 18 à 21 inclus, 23 et 24 devront être dotés d'une cuve de récupération des eaux de pluie d'une capacité minimum de 3000 litres. Pour les autres lots devant recevoir une opération d'habitat groupé la capacité minimum de cette cuve sera de 1500 litres.

Ces cuves seront soit enterrées, soit placées à l'intérieur des constructions.

Eau Potable :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Electricité Basse Tension :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente en limite de leur lot.

Téléphone :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Réseau numérique :

Le génie civil pour recevoir le réseau numérique sera réalisé sur le domaine public sans branchement en attente sur les lots.

Coffrets :

Les acquéreurs devront prendre toutes dispositions pour une parfaite intégration des coffrets dans les clôtures

Position des branchements :

Les acquéreurs devront tenir compte de la position des différents branchements sur leur lot tel que cela figure sur le plan de vente établi par le géomètre.

Dans le cas d'une demande par l'acquéreur de déplacement de ceux-ci pour tous les lots, ou de branchements supplémentaires dans le cas d'opération groupée, les frais seront à sa charge.

✓ **Article 5 : Caractéristiques des lots**

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées au plan de composition.

Les surfaces sont des surfaces « projet » qui sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot et report sur le plan de bornage établi par le géomètre de l'opération.

✓ Article 6 : Implantation des constructions par rapports aux voies, emprises publiques et réseaux :

Les bâtiments d'habitations seront obligatoirement édifiés à l'intérieur des secteurs des zones constructibles définies au plan de composition.

Les bâtiments annexes type abri de jardin, serre, tonnelle,...seront implantés :

- en retrait de la façade côté rue ou la parcelle se dessert,
- avec un retrait minimum de 3 m de toutes autres limites avec le domaine public.

Les piscines pourront être implantées en dehors de la zone constructible, avec un retrait minimum de 3 m de l'alignement ou toutes autres limites avec le domaine public.

✓ Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions seront obligatoirement édifiées à l'intérieur des secteurs des zones constructibles figurant au plan de composition.

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 ($L \geq H/2$).

Les bâtiments annexes type abri de jardin, serre, tonnelle,...seront implantés dans la zone constructible et en retrait de la façade côté rue ou la parcelle se dessert, avec un retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

Les piscines pourront être implantées en dehors de la zone constructible, avec un retrait minimum de 3 m de la limite séparative.

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

SANS OBJET

✓ Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne pourra excéder 60 % de la surface totale du terrain.

Pour les parcelles se situant à l'angle de deux rues, l'emprise au sol des constructions de toute nature, ne pourra excéder 80 % de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes autres que les garages, ne pourra dépasser 20 m².

Pour les projets d'ensemble avec permis de construire valant division, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plan et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du projet d'ensemble ou du permis de construire valant division décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain divisé, hors emprises publiques ou collectives, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

✓ **Article 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée à l'égout du toit est de 6 m.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 2,50 m à l'égout du toit. Et 3,30 m au faîtage.

- La hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne pourra se situer à une hauteur supérieure à 40 cm. Cette cote sera prise par rapport au terrain naturel, au point le plus bas dans l'emprise de la construction.

- Les caves sont autorisées ; dans ce cas, le pétitionnaire devra obligatoirement se raccorder aux branchements EP et éventuellement EU en attente sur leur lot soit gravitairement ou à l'aide d'une pompe de relevage EU et EP.

✓ **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

- CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

ASPECT

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

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 constructions devront contribuer par leur implantation, leur volume et leur aspect à la préservation et à la mise en valeur du site.

Les constructions devront prendre en considération la notion de développement durable en ce qui concerne notamment le coût global, l'implantation et l'orientation de la construction, le choix de matériaux locaux, peu polluants et renouvelables ou encore la gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets.

Afin de créer une cohérence d'aspect des constructions, les volumétries des lots 1 à 14 inclus, 17 et 21 à 24 devront s'inspirer des bâtiments traditionnels du Pays de «Pleine Fougères» et suivre les prescriptions ci-après. Sur ces lots, les constructions présentant une vêtue 100% bois sont interdites.

Pour les lots 15, 16, 18, 19 et 20, les constructions auront un caractère contemporain notamment pour les constructions à ossature bois.

TOITURES

Toitures du volume principal

Les toitures du volume principal des constructions d'inspiration architecturale traditionnelle comporteront deux versants de pente égale comprise entre 35° et 55°. Les toitures seront recouvertes d'ardoises naturelles (ou dans un matériau présentant l'aspect et la tenue de l'ardoise), de zinc ou de cuivre.

Pour les constructions d'inspiration architecturale contemporaine, il n'est pas fixé de règles.

Toitures des volumes secondaires et extensions

Pour les volumes secondaires, les toitures terrasses et autres formes contemporaines sont autorisées si elles s'intègrent dans un projet architectural.

Pour l'ensemble des toitures

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture. Elle devra également éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les abris de jardins seront couverts en ardoises naturelles ou de synthèse ayant un aspect similaire.

FACADES

Les constructions seront caractérisées par un traitement unitaire des façades, l'ensemble des façades sera traité avec le même soin.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la commune. La couleur des bâtiments (enduits, bois peints...) ne sera en aucun cas lumineuse, ni blanche, ni de couleur vive, à moins d'un projet architectural le justifiant.

Les matériaux destinés à être recouverts (ex : aggloméré de ciment) ne devront pas rester apparents.

Les enduits seront de teinte identiques à la palette retenue par la commune de Pleine Fougères (Vallée de Sèvre, Bocage Vendéen ou Franche Conté de référence PRB ou teintes similaires de tout autre fabriquant)

Les murs en pierre seront constitués de pierres apparentes s'inspirant des bâtiments traditionnels de la région avec joints à la chaux de teinte neutre. Les appareillages de pierre type Opus-Incertum et placages sont interdits. Dans le cas de murs de pierre, il sera exigé une photographie du type d'appareillage dont le pétitionnaire souhaite s'inspirer.

Les constructions, avec façades d'aspect bois sont autorisées (pour les lots 15, 16, 18, 19 et 20) devront être peintes de teinte grise ou d'aspect naturel dès lors qu'elles utilisent une essence de bois local naturellement imputrescible. Aucune teinte ou vernis ne sont autorisés.

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois à lames verticales, soit dans les mêmes matériaux que la construction. Ils devront être peints ou enduits.

Les toitures des bâtiments annexes pourront bénéficier d'une pente unique. Elles devront être de teintes sombres.

- Les abris de jardin seront en bois à lames verticales.

Le bois sera peint de teinte RAL 7003 ou 7006 ou 7010, ou de la même teinte de la construction principale si celle-ci est en bois.

VERANDAS

Les vérandas devront présenter des formes simples ou un volume discret adapté au caractère de la construction existante.

CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en mairie.

Les clôtures seront d'un style simple et, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

La végétation nouvelle doit être prévue au projet et devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

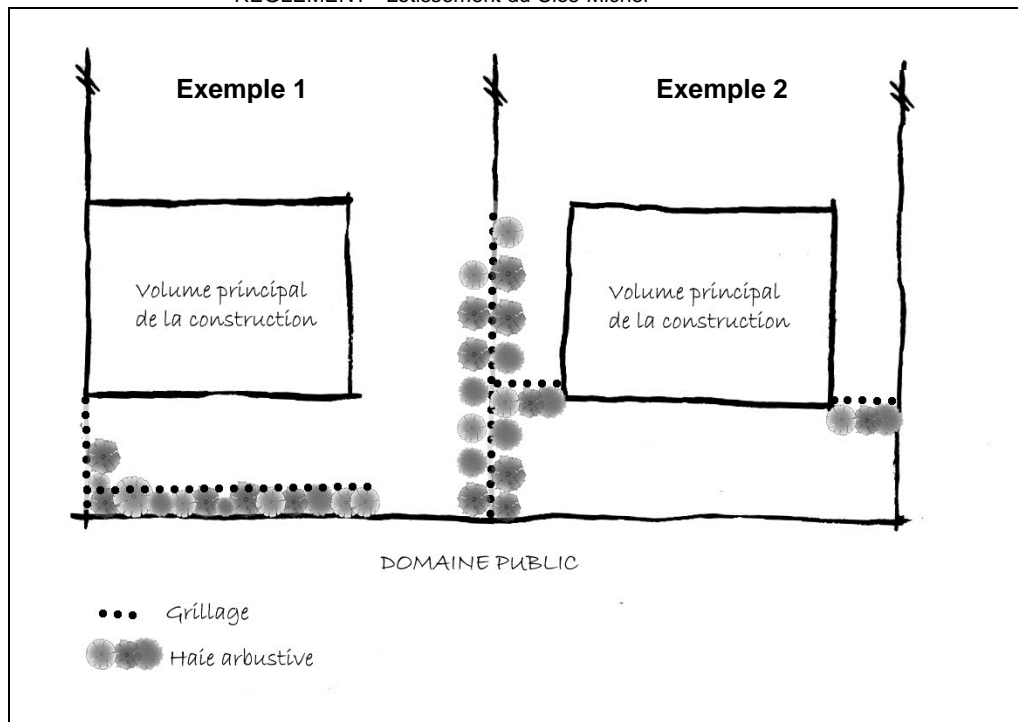
Les haies seront composées d'arbustes caducs pour 2/3 et de persistants pour 1/3. Elles présenteront plusieurs variétés, avec un maximum de 5 plants de même type à suivre. Un minimum de 5 variétés est imposé lorsque le linéaire consécutif de la haie dépasse 15m. Les acquéreurs s'inspireront du cahier des recommandations architecturales et paysagères.

Clôture en façade en bordure de domaine public

Les clôtures seront composées d'une haie arbustive, plantée à l'intérieur des lots à 0,50 m minimum de la limite de propriété. L'emploi de thuyas, conifères ou de lauriers palmés est interdit, sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.

Derrière cette haie, vers l'intérieur du lot, il peut être disposé un grillage, après la réalisation des plantations. (cf. exemple 1)

Dans tous les cas, il est possible de ne pas clore en façade sur rue et d'aménager, l'espace situé entre la façade de la construction et la voie, un jardin d'agrément visible de la rue. Ils peuvent, lorsque la construction ne jouxte pas la limite latérale séparative, disposer dans la continuité de la construction un grillage ou un autre élément de liaison (pergola ...), végétalisé par une haie arbustive. (cf. exemple 2)



Les clôtures situées dans les retraits formant enclaves de stationnement, seront constituées soit :

- Par un mur de pierre et pilastres avec appareillage de type traditionnel, le mur aura une hauteur minimum de 1 m, les pilastres auront une hauteur minimum de 1.40 m et une face vue de 0.60 m minimum.
- Par un mur enduit de teinte et texture identique à la construction d'une hauteur maximum de 1m, surmonté éventuellement d'une lisse.

Clôture entre deux lots

La clôture d'une hauteur maximale de 1,20 m est constituée par un grillage plastifié vert. Ce grillage peut être doublé d'une haie vive de 2,00 m de hauteur maximale.

Les panneaux de type claustra d'aspect bois d'une hauteur de 1m80 maximum sont autorisés pour préserver l'intimité des terrasses. Ils sont autorisés seulement en continuité du bâtiment lorsque les constructions jouxtent la limite séparative et dans la limite de 3 panneaux (longueur maximum 2m) en continu par lot.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact.

Les antennes et les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants dans lesquels elles s'insèrent.

Les pompes à chaleur en extérieur des constructions devront être mentionnées lors de la demande de permis de construire, une attention toute particulière sera portée de manière à s'assurer d'une bonne intégration.

✓ Article 12 : Stationnement des véhicules

Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

- Pour les constructions d'habitation : 2 places minimum par logement
- Pour les logements sociaux : 1 place par logement

Il est imposé pour les lots 1 à 10 inclus, 12 à 16 inclus, 18 à 21 inclus, 23 et 24, un emplacement de stationnement de 6m x 5m, non clos et accessible depuis le domaine public tel que cela figure au plan de composition.

Pour les autres lots destinés au logement groupé, il est demandé un minimum d'une place de stationnement non close et accessible depuis le domaine public de 2,5m x 5m sans contrainte de positionnement.

✓ Article 13 : Plantations et espaces verts

Pour les parcelles inférieures ou égales à 500 m², les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 20% minimum de la surface de la parcelle.

Pour les parcelles supérieures à 500 m², les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 30% au minimum de la surface de la parcelle.

Les constructeurs seront en outre subordonnés à l'observation des règles suivantes :

- Les arbres existants sur les parcelles 24 et 25 devront être préservés
- Les surfaces libres de construction seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain avec un minimum d'un arbre tige d'ornement ou fruitier par lot, sauf pour les lots 24 et 25.
- Les aménagements extérieurs devront figurer au volet paysager qui sera composé d'une notice et documents graphiques qui seront annexés au permis de construire.

Ces aménagements devront être terminés avant la délivrance du certificat de conformité de la construction.

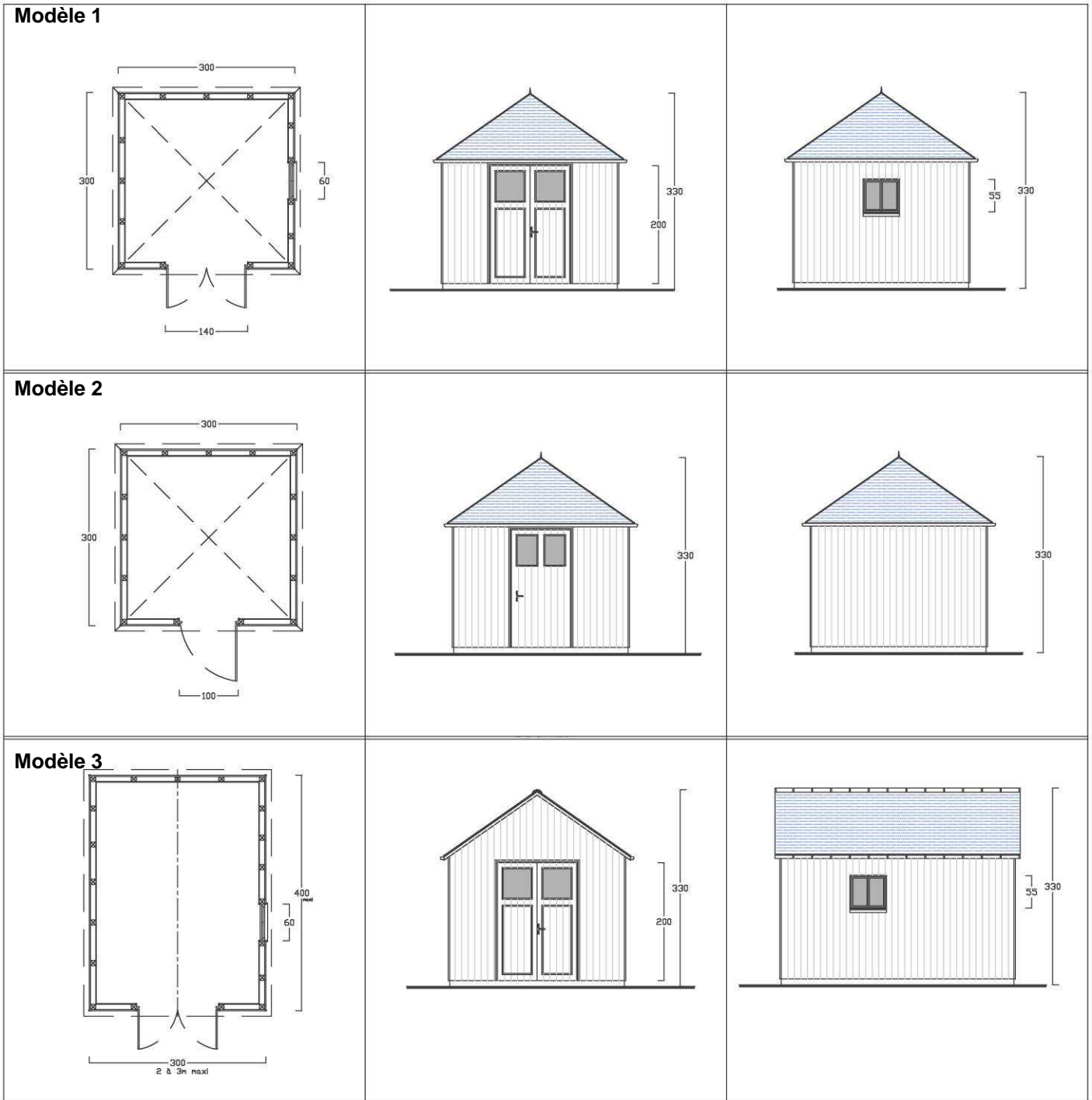
• **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

✓ **Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol.**

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur chaque lot est de :

LOTS	Surface de plancher
N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 23 et 24	230 m ²
N° 11	250 m ²
N° 17	550 m ²
N° 22	450 m ²
TOTAL :	6 080 m²

ANNEXE – MODELES ABRIS DE JARDIN



Les abris de jardin seront réalisés suivant 1 des 3 modèles figurant ci-dessus.
Les positions et le nombre des châssis sont figuratifs (non imposés).