

MAITRISE D'OUVRAGE



Terres & Projets
Le Placis
22130 CREHEN
Tél. : 02 96 82 63 14

GEOMETRE-EXPERT



HAMEL ASSOCIES
Géomètre-Expert DPLG
10 ZA La Boulais
35690 ACIGNE
Tél. : 02 99 62 52 10
acigne@hamel-associes.com

URBANISME ET MAITRISE D'ŒUVRE



AMÉNAGEMENTS
URBAINS ET VRD
ÉTUDES ET CONSEILS

INFRACONCEPT
Bureau d'Etudes V.R.D.
4, rue Carrick-on-Shannon
35510 CESSON SEVIGNE
Tél. : 02 99 83 41 76
contact@infraconcept35.fr

MODIFICATIF :
Mars 2021

Juillet 2018

Dossier : 2018 28

COMMUNE DE SAINT-MEEN-LE-GRAND

Lotissement « Les Jardins de Louison »



Modificatif :

- Tableau récapitulatif : surface du lot 14

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement « Les Jardins de Louison » réalisé sur la commune de SAINT-MEEN-LE-GRAND (35).

Comprenant :

- ⇒ 35 lots libres + 1 lot à vocation sociale (45 logements)
- ⇒ des espaces publics

Il est opposable à quiconque possède ou occupe un lot.

Avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires devront en recevoir communication.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES LOTS INTERDITES

Est interdit tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES LOTS AUTORISÉS

Seuls sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation familiale et leur annexe. L'utilisation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale ou d'un métier à domicile, dans la mesure où il n'engendre aucune nuisance pour le voisinage, est autorisée.
- Les ouvrages techniques d'intérêt général nécessaires à la desserte en énergie et en eau des lots ainsi qu'à l'évacuation ou en traitement des eaux pluviales.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès :

Les accès aux lots libres de construction sont imposés comme indiqués sur le plan de composition.

3.2. - Desserte en voirie :

Les lots sont desservis par les voies de desserte figurant au plan de composition.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Chaque construction devra être raccordée au branchement en attente sur le lot.

4.2 - Eaux usées et eaux pluviales

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par les branchements séparés correspondants en attente sur le lot

Les propriétaires devront veiller à ce qu'aucune construction n'entrave l'écoulement des eaux pluviales suivant la pente du terrain et ne rejette celles-ci dans les propriétés voisines.

Gestion des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération :

La gestion des eaux pluviales s'effectuera par un rejet vers le bassin tampon existant à l'Est de l'opération (hors périmètre du lotissement).

4.3 - Réseaux divers : Électricité – Télécommunication

4.3.1 Électricité

Les constructions seront raccordées en souterrain au coffret de branchement mis en place sur chaque lot par le lotisseur.

4.3.2. Télécommunication : Téléphone et fibre optique

Les constructions seront raccordées en souterrain au branchement en attente sur chaque lot.

4.4 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage et le tri des déchets ménagers et assimilés.

Les contenants de collecte des déchets (bacs individuels et sacs de collecte sélective) doivent être sortis la veille au soir du jour de collecte et ne doivent en aucun cas demeurer sur la voie publique après la collecte (sous peine de verbalisation).

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les lots

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

Les surfaces indiquées sont susceptibles d'être réajustées après bornage à réaliser par le géomètre de l'opération.

Particularité : bande d'espace vert

Certains lots ont obligation de prévoir un espace vert, d'une largeur de 1.50m ou 3.00m en limite séparative.

Les terrains concernés par cet espace vert privatif sont les lots numérotés sur le plan de composition 8-10-11-12 et les lots de 28 à 35

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

Pour chaque lot, la construction principale devra s'inscrire dans la zone constructible représentée au plan de composition.

En façade de lot, le recul par rapport à l'alignement devra être compris entre 2 et 7m.

Les reculs des constructions s'inscriront dans un ensemble homogène (en tenant compte des constructions avoisinantes) et en suivant une logique d'implantation (plutôt au Nord du lot pour une exposition Sud maximum).

Le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à l'alignement.

La règle de recul ne s'applique pas pour les parcelles « en drapeau » (est concerné le lot 25).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, un retrait minimal de 0.90m par rapport à cette limite devra être respecté (exceptés la particularité pour les lots concernés par la bande d'espace vert – rappel de l'art.5)

Les lots 8-10-11-12 et les lots de 28 à 35 devront présenter une bande d'espace vert, aucune construction n'est autorisée dans cet espace dont la largeur est de 1.50m ou 3.00m.

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

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- 12.00 m au faîtage
- 8.00 m à l'égout du toit, à la sablière ou l'acrotère.

Ces hauteurs seront calculées à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues).

La hauteur des annexes n'excédera pas 4.50m au point le plus haut de la construction.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**11.1 – Aspect extérieur des 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.

- a) L'implantation :
Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit : le niveau du rez-de-chaussée de plain pied ne devra pas dépasser 0.30m du terrain naturel moyen avant travaux (sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux).
- b) Les volumes :
La simplicité des volumes et 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°.

c) 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 le secteur, 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.

d) 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 la 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.

11.2 – Aspect extérieur des constructions nouvelles d'expression moderne :

Les constructions nouvelles 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.

11.3 – Aspect extérieur des constructions annexes nouvelles d'expression traditionnelle :

Les constructions annexes, telles que garages, remises, abris, etc ... devront par leur aspect, leurs matériaux et leur implantation à 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.

11.4 – Clôtures :

Les clôtures 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 L441.1 à L444.3, R441.1 à R441.11 du Code de l'Urbanisme.

Choix de clôture végétale :

Que ce soit au niveau du choix d'une clôture végétale sur rue ou en limite de propriété, la haie pourra présenter des visages différents, composés de différentes essences, d'arbustes caducs et persistants.

La hauteur maximale de la clôture sur rue autorisée étant de 1.50m, la haie arbustive sera privilégiée et composée des essences préconisées.

La hauteur maximale de la clôture en limite séparative autorisée étant de 2.00m, il peut être planté des haies vives composées d'essences préconisées.

La haie vive, constituée de plusieurs essences végétales, pourra éventuellement être doublée d'un grillage plastifié vert, maintenu sur des poteaux métalliques plastifiés verts, avec possibilité d'une plaque en béton de 0.50m de hauteur. La hauteur du grillage est limitée à 2.00m.

Les essences des végétaux utilisés en clôture devront être choisies parmi les essences citées en annexe de ce règlement.

Choix de clôture minérale :

Les clôtures sur rue seront composées soit :

- d'un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 0.80m (soutènement compris) surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1.50m
- d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,40m pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie
- uniquement d'un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1.50m de hauteur.

Ces types de clôtures peuvent être doublés d'une haie vive ou taillée, constituée d'au moins trois types d'essences préconisées.

Les clôtures en limite séparatives pourront être constitués soit :

- d'un mur bahut n'excédant pas 0,80m de hauteur pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux de bois,
- d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux de bois uniquement
- de panneaux bois, de bonne tenue, à lames ajourées et d'une hauteur maximale de 2.00m. posées sur tout le linéaire ou en alternance une clôture végétale.

Sont interdits, les clôtures en PVC, 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...).

Équipements techniques

Les coffrets compteurs et boîtes aux lettres doivent être rassemblés et intégrés dans les clôtures de façon à en réduire au maximum l'impact.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les opérations de logement aidées par l'Etat, il sera prévu une place par logement (sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat). Il est prévu 10 places de stationnement pour le lot 36 (lot à vocation sociale) ; l'emplacement de celles-ci est noté (sur le plan de composition) à titre indicatif car dépendra de l'aménagement interne du lot et de la configuration des logements.

Il doit être prévu au moins :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, une place par logement de moins de 80m² de surface de plancher et deux places par logement d'une surface supérieure à 80m² de surface de plancher.
- Pour les bureaux, une place pour 25m² de surface de plancher affectée à cet usage ;
- Pour les professions libérales, une place par 10m² de surface de plancher affectée à l'usage professionnel.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES - 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 (voir liste des essences en annexe du présent règlement).

ARTICLE 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Pour mémoire :

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers.

Tableau récapitulatif de la surface maximale de plancher autorisée par lot :

N° LOTS	surface (en m ²)	
	Lot	Plancher maximale autorisée
Lots libres de construction		
1	353	175
2	353	175
3	357	175
4	362	180
5	382	190
6	360	180
7	370	185
8	401	200
9	365	180
10	427	200
11	405	200
12	446	200
13	375	185
14	403	190
15	369	180
16	364	180
17	354	175
18	358	175
19	399	200
20	406	200
21	408	200
22	391	195
23	400	200
24	397	200
25	432	200
26	412	200
27	411	200
28	451	200
29	451	200
30	451	200
31	472	200
32	485	200
33	485	200
34	484	200
35	495	200
Lot à vocation sociale		
36	1012	800
TOTAL	15246	7520

ANNEXE AU REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Document complémentaire du règlement du PLU

Liste des essences végétales préconisées