

REGLEMENT



COMMUNE DE COESMES

14 rue Haute

35 134 COESMES

DEC 2020	Demande de modification N°3 : PA10 : article 10 / 11
MARS 2019	Demande de modification N°2 : PA10
SEPT 2018	Demande de modification N°1 : PA10 (article 10) – complément suite au RMQ du SI
JUILLET 2018	Demande de modification N°1 : PA10 (article 11)
novembre 2017	Complément suite aux remarques du SI : pièce N°2 – 8- 10
Septembre 2017	Complément suite aux remarques du SI en date du 16 août 2017
Juin 2017	Dépôt initial

LOTISSEMENT LES HYS

PREAMBULE -CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles d'intérêt général du lotissement « Les Hys » à Coesmes.

Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.

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

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2 suivant

ARTICLE 2 - - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- les constructions individuelles (et leurs annexes)
- L'installation de professions libérales est autorisée.
- Dans les zones constructibles secondaires. La hauteur totale des constructions est limitée à 3m.
- Les stationnements couverts seront :
 - soit accolés à la construction
 - Soit détachés de la construction si un emplacement spécifique est prévu sur le lot.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. - Accès :

Les accès aux lots sont définis au plan de composition : leur largeur est de 3.30m sur 5m de longueur. Ils seront non-clos.
Chaque lot ne pourra être équipé de plus d'un accès.

3.2. - Desserte en voirie :

- o La desserte des lots est assurée depuis la rue de la Forêt (via l'impasse des Hys au nord et en direct depuis le sud. La voie principale permet le passage d'un engin de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Toute modification, tant planimétrique qu'altimétrique, que nécessiterait l'aménagement du lot, serait à la charge de l'acquéreur (coût technique et administratif).

4.1. - Alimentation en eau potable :

- o Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante. Chaque lot est doté d'un branchement particulier d'alimentation en eau potable (comportant un citerneau de branchement posé au niveau du terrain naturel, à l'intérieur du lot, en retrait du domaine public).

4.2. - Assainissement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol en respectant au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article 13.

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales via la boîte de branchement posée à cet effet en limite de lot dans le cadre de la viabilisation.

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées via la boîte de branchement posée à cet effet en limite de lot dans le cadre de la viabilisation.

4.3. - Autres réseaux :

- o Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire.
- o L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains auront les superficies portées au plan de composition. Ces superficies seront susceptibles d'être légèrement modifiées après bornage.
La réunion de deux lots pour y édifier une seule construction n'est pas autorisée.
Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul logement.

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

- Règle générale :
- Toute construction (y compris une construction annexe) doit être implantée dans la zone constructible.
 - Sauf indication portée au plan de composition, les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait de 1 m minimum.
 - Les abris de jardin accolés à la construction s'implanteront dans la zone constructible principale mais à l'arrière de la construction du côté opposé à l'accès au lot. Ils pourront s'implanter dans la zone de constructibilité secondaire si cette zone ne borde pas une voie.
 - Les stationnements couverts détachés de la construction s'implanteront dans les zones prévues à cet effet et obligatoirement à l'alignement.
- Règle alternative :
- Les annexes : abri de jardin, local technique piscine et piscine pourront s'implanter en dehors de la zone constructible. Les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies ou emprises publiques ou en retrait de 1 m minimum. Ce type de construction ne sera pas autorisée sur la zone de connexion biologique des lots 2, 3 et 7 ni dans la zone non constructible non clôturable des lots 1 et 2 portée au plan de composition.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Règle générale :
- Toute construction (y compris une construction annexe) doit être implantée dans la zone constructible.
 - Sauf indication portée au plan de composition, lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment), la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1,50 m.
 - Les stationnements couverts détachés de la construction s'implanteront dans les zones prévues à cet effet et obligatoirement sur la limite séparative.
- Règle alternative :
- Les annexes : abri de jardin, local technique piscine et piscine pourront s'implanter en dehors de la zone constructible. Lorsque ce type de construction ne sera pas implanté sur la limite séparative (sous réserve de la réalisation de murs coupe-feux, en cas de mitoyenneté avec un autre bâtiment), la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à 1,50 m. Ce type de construction ne sera pas autorisée sur la zone de connexion biologique des lots 2, 3 et 7 ni dans la zone non constructible non clôturable des lots 1 et 2 portée au plan de composition.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée par la zone constructible. L'emprise au sol des abris de jardins et locaux techniques piscine détaché de la construction est limitée à 15 m².

Les stationnements couverts détachés de la construction se limiteront à l'emprise au sol définie par la zone d'implantation avec une emprise au sol maximale de 32m². S'ils couvrent un accès au lot, ils devront le couvrir intégralement.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, les constructions se limiteront à R+1+C. Pour la hauteur des constructions, voir article 11.

Dans les zones constructibles secondaires, la hauteur totale des constructions est limitée à 3 m.

Le niveau du rez-de chaussée sera élevé au maximum de 40cm par rapport à la cote naturelle moyenne de l'emprise de la construction. Les sous-sols sont interdits. Les caves enterrées accessibles depuis l'intérieur de la construction sont autorisées.

La hauteur totale des abris de jardins est limitée à 3m. Celle des stationnements couverts (garages, carports, préaux) détachés de la construction et les accès aux lots couverts (carport et préau) est limitée à 3m à l'égout du toit ou acrotère ou à 3,50m au faitage.

La hauteur d'un abri local technique piscine sera limitée à 2m au point le plus haut. La couverture d'une piscine ne peut excéder 3m de hauteur.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Généralités :

- o L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - o Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par : la qualité de l'architecture et la simplicité et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs, leur tenue générale.
 - o Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Antennes et paraboles : elles devront être posées judicieusement de manière à avoir le moins d'impact visuel possible et figurer au permis de construire.
- On distinguera deux types d'architecture : traditionnelle (1) et innovante (2) :
- L'architecture innovante est réservée aux lots 1 à 20.
- L'architecture traditionnelle est possible sur tous les lots
- On entend par volume secondaire, toute construction attenante au volume principal ayant des hauteurs sous gouttière ou acrotère inférieure à celles du volume principal.

- 1. L'architecture traditionnelle :

Hauteur des façades principales :

La hauteur maximale des volumes principaux doit être comprise entre 2,50m et 6,50m à l'égout du toit.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à la réalisation d'un gabarit R+ Comble ou R+1+comble dans le volume enveloppe défini à partir des plans inclinés compris entre 35° à 45°.

Pour les volumes principaux :

- d'un parallélépipède rectangle coiffé d'une toiture à deux, trois ou quatre pans : couverture en ardoise ou en zinc (avec inclusion d'une partie vitrée possible).

- Pour les volumes secondaires : couverts par un toit à une seule ou deux pente ou toitures terrasses.

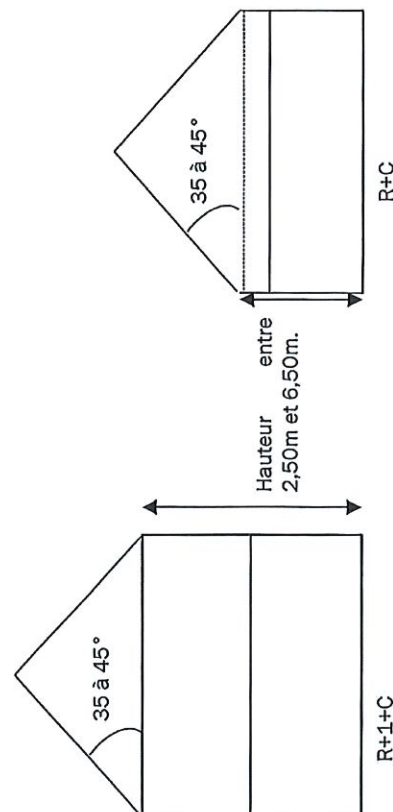
Les stationnements couverts dissociés de l'habitation seront, s'ils sont réalisés sous forme de garage ou de préaux des volumes parallélépipédiques coiffés d'une toiture à deux pans à 35° (sens mentionné au plan de composition à respecter). Les carports pourront présenter une toiture plate ou arrondie. Les accès aux lots non clos depuis l'espace public pourront être couverts d'un carport (toiture plate ou arrondie) ou d'un préau (toiture à deux pans à 35° sens de faitage dans la longueur avec armature en poteau carré).

Façades : matériaux, couleurs et ravalement :

Matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- sont proscrits les matériaux anciens en contreemploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.



Ravalement

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

Les teintes d'enduits suivantes serviront de base pour l'instruction des permis de construire et l'acceptabilité des teintes.

Référence nuancier PRB : Cévennes(beige marron clair), Kenya (terre claire), Berry(gris rosé clair), Franche-Comté (Gris brun clair), Ile de France (coquille d'œuf), Bocage vendéen (Gris clair), Gibraltar (gris clair), Camargue (gris clair).

Les bardages uniquement à lames verticales ou horizontales sont autorisés. Ils devront être en bois brut, en zinc ou bac acier. Les matériaux composites pourront être utilisés s'ils se réfèrent au nuancier précité.

Il n'est autorisé que deux teintes maximum en enduit sur l'ensemble de la construction principale.

Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Les gouttières seront en zinc.



2. L'architecture innovante :

Hauteur des façades principales sur l'espace public

La hauteur maximale des façades principales est autorisée jusqu'à 7m à l'acrotère ou au faîtage sauf indications particulières portées sur le plan de composition. Dans ce cas, l'indication portée au plan de composition (4 ou 5m) concerne la hauteur maximale à l'acrotère ou à l'égout du toit ou au faîtage en cas d'implantation à l'alignement et se substitue à la hauteur mentionnée ci-dessus.

Pour les lots 3-4-5-6-11-12 et 13 : la construction d'un étage ne pourra se faire que si la construction n'est pas implantée à l'alignement.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à la réalisation d'un gabarit R+1+C

Pour les volumes dédiés à l'habitation et stationnements couverts :

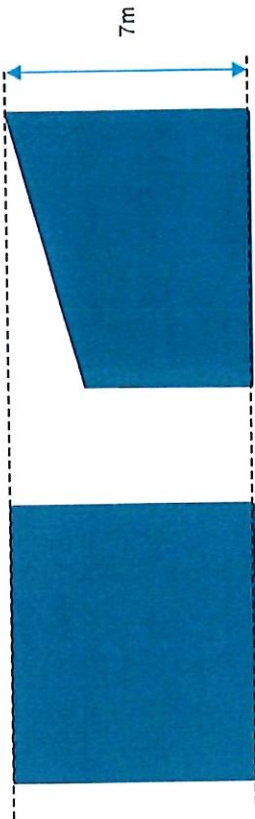
Des parallélépipèdes rectangles traités en toitures-terrasses (qui peuvent être végétalisées si elles ne sont pas destinées à servir de terrasses) ou avec une toiture monopente. La pose de panneau solaire y est autorisée sous conditions d'intégration esthétique.

Le stationnement couvert sur rue, dissociés de l'habitation, sera un volume parallélépipédique (garage, préau traité en toiture terrasse ou monopente ou carport dont la toiture peut être plate ou arrondie)

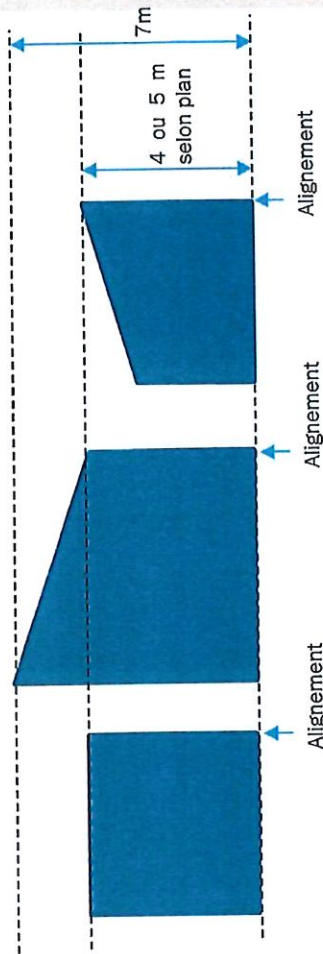
L'accès au lot non clos depuis l'espace public pourra être sous forme de préau (volume parallélépipédique traité en toiture terrasse ou monopente) avec au minimum deux façades non closes ou carport (traité en toiture plate ou arrondie).



Pour les lots sans mention de hauteur sur le plan de composition PA4 :



Pour les lots avec mention de hauteur sur le plan de composition PA4 :

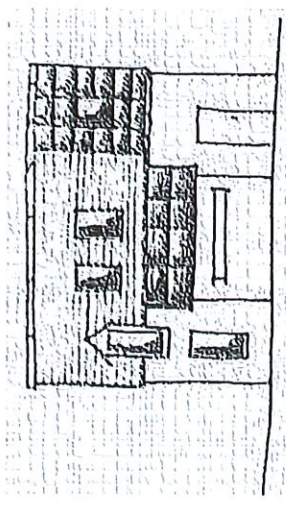


Matériaux :
Les matériaux employables sont nombreux : bardage en bac-acier, enduit, béton, bois, zinc... Il est interdit d'utiliser plus de deux matériaux (ou deux couleurs) sur l'ensemble de la construction (le verre n'étant pas décompté). Le cumul matériaux/couleurs est autorisé.



Pour tout type d'architecture :

En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture. Ils seront positionnés soit sur l'intégralité de la surface exposée de la toiture d'un bâtiment secondaire, soit sur une portion entière de la surface exposée de la toiture du bâtiment principal.



11.3 - Extension de bâtiments et constructions annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

11.2 - Clôtures :

o Seules des clôtures végétales (éventuellement doublées de grillage) sont autorisées.

Entre la construction et le domaine public (voie, trottoir et espaces verts), côté nord pour les lots dont l'accès est au nord, la pose de clôtures entre la construction et l'espace public est interdite. Outre l'accès, cet espace sera traité en jardin d'agrément ouvert.

Alailleurs, en limite du domaine public : elle symbolise la limite entre l'espace public et privé mais participe aussi à l'ambiance de l'espace public.

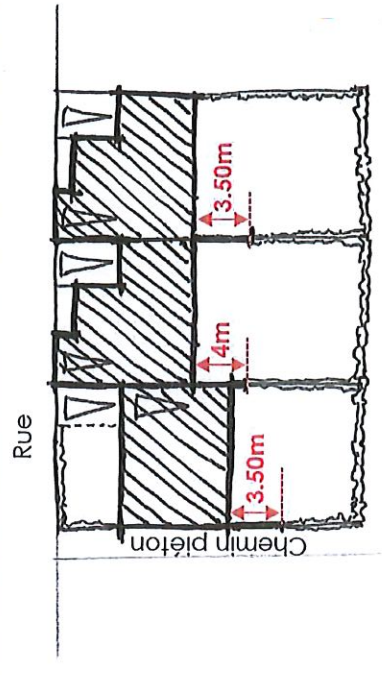
Il est rappelé que la clôture n'est pas obligatoire et peut également être posée dans le prolongement de la construction.

Si elle existe, la clôture sera constituée d'une haie végétale. Si un grillage est posé, il doit être implanté à 80 cm en retrait par rapport à l'alignement. Le modèle de grillage ne peut être qu'un grillage vert souple à maille rectangulaire sur piquet vert. La hauteur des haies est limitée à 1.50m (grillage 1.20m maximum) sauf à l'interface avec les chemins piétons, trottoirs, stationnement et noues où elles peuvent atteindre 1.80m (le grillage de 1.50m maximum)

Entre parcelle privées :

Le jardin arrière devant être plus intime que le jardin avant, les hauteurs de haies peuvent atteindre 1.80m et des dispositifs en dur peuvent être construits sur 3 à 4 m de longueur (mur de 1.80m de haut enduits comme la construction), claustra bois.

Par ailleurs, si elle existe, la clôture sera constituée d'une haie végétale. Le modèle de grillage de 1.50m maximum ne peut être qu'un grillage vert souple à maille rectangulaire sur piquet vert.



11.4 - Locaux et équipements techniques :

Les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

Les coffrets techniques ne peuvent être intégrés dans les constructions, ils seront quand c'est autorisé intégrés dans les haies, sinon ils seront plantés de part et d'autre d'un végétal.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, Chaque construction devra comporter exactement une place de stationnement couvert et une place de stationnement extérieure (constituée par l'accès) ou deux places extérieures. Le traitement de cet accès sera perméable pour au moins 8 m² s'il n'est pas couvert. La construction de stationnement couvert n'est pas obligatoire.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.2 - Espaces libres :

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée.

Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins 25% de la surface parcellaire. Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc. ceux-ci pourront être considérés comme espace libres.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Article non réglementé.



47-49, rue Kléber 35300 FOUGERES
Tel : 02.99.99.99.49

DATE mai 2017

N° DOSSIER : 6135031