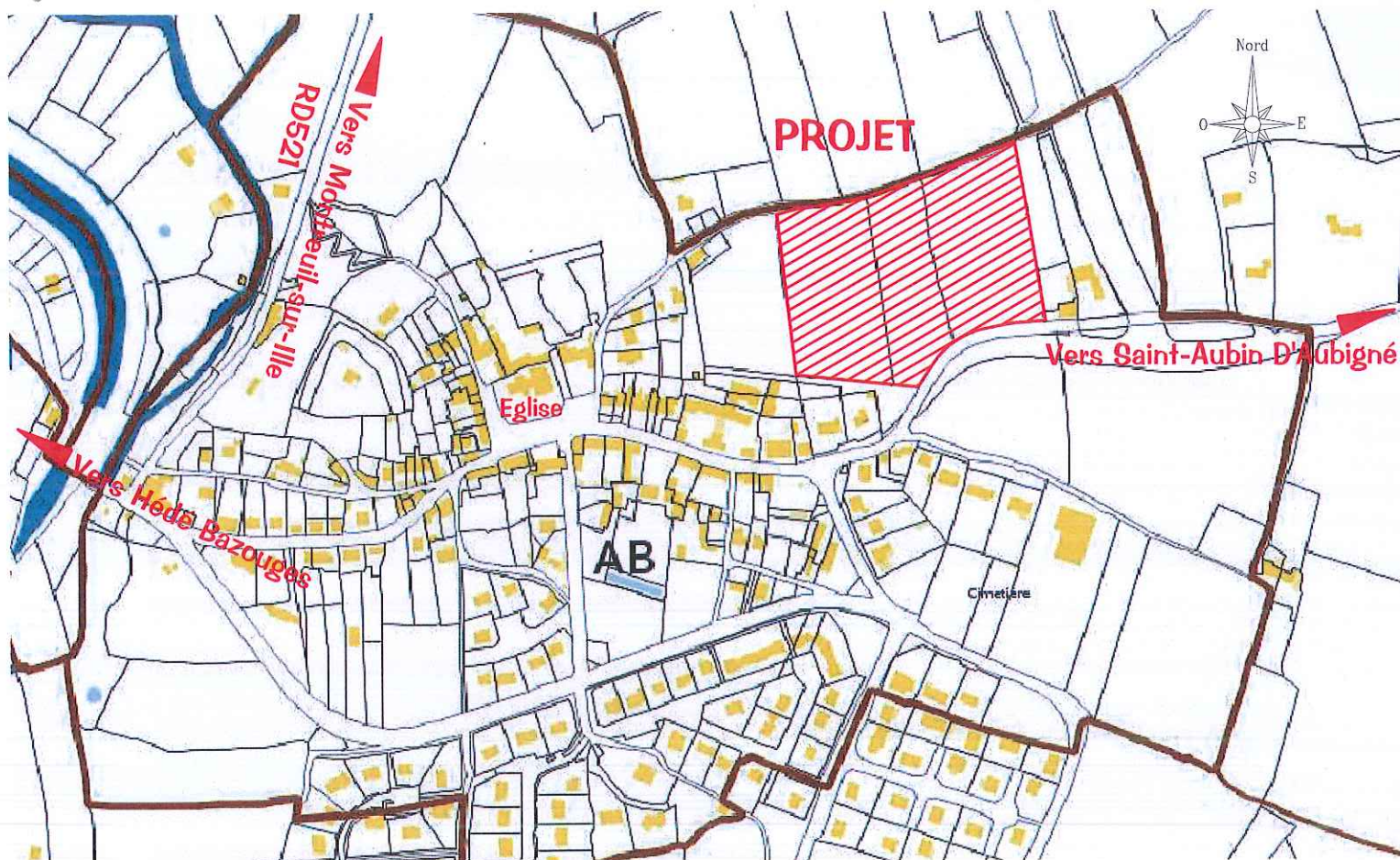




Commune de Saint-Médard sur Ille

Lotissement des Poiriers

MAITRE D'OUVRAGE

**Commune de
Saint-Médard-sur-Ille
Mairie**
2 rue de la Mairie
35250 Saint-Médard sur Ille

Tél : 02 99 55 23 53
Fax : 02 99 55 67 00

10 OCT 2013



MAITRE D'OEUVRE

URBANISTE - PAYSAGISTE

SITADIN Urbanisme et Paysage
17, rue de Viarmes - BP 30 333
35103 RENNES CEDEX 03



Tél: 02 99 65 06 14
Fax: 02 99 65 18 45

BUREAU ETUDE VRD

SERVICAD Ingénieurs conseils
Les Lanthanides
5 square du Chêne Germain
35510 CESSON SEVIGNE



Tél: 02 23 47 04 90
Fax: 02 23 47 03 88

PA10

Règlement

Date : Juin 2013

Echelle :

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le présent règlement correspond à un nouveau secteur d'habitation dans le prolongement du bourg existant, à l'arrière de l'école.

Il est principalement constitué de constructions sous forme pavillonnaire. Il comprend 36 lots dont un lot pouvant recevoir au moins 6 logements à vocation sociale.

Les lots individuels doivent recevoir au moins un logement.

SECTION - 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1.1: Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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 de la zone ;

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;

Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Les dépôts de véhicules.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

De manière générale, le secteur admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent.

En ce qui concerne, les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels, le présent règlement ne s'applique pas dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Tous les terrains doivent disposer d'un accès à partir de la voirie créée à l'occasion du projet d'ensemble.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable

Toutes les constructions seront raccordées au réseau d'adduction d'eau potable.

4.2.- Assainissement :

Toutes les constructions seront raccordées au réseau d'eaux usées créé à l'occasion de cette opération.

4.2.2. - Eaux pluviales :

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

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

4.3.- Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être enterrés à la charge de l'aménageur. Les branchements, sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'inscrire dans les zones constructibles qui leur sont destinées, comme indiqué au plan de composition.

Les implantations devront respecter la règle graphique indiquée sur le plan de composition, en particulier, les appuis imposés aux limites de lots (appui imposé sur au moins 50% du linéaire de façade du rez de chaussée).

La zone constructible secondaire correspond à une construction de type carport sur l'enclave privative (construction couverte mais non fermée).

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

Cas des abris de jardin :

L'abri de jardin sera positionné conformément aux indications sur le plan de composition avec pour principe, une implantation à 1,5m minimum de la limite avec l'espace public (rues, cheminements, espaces verts). Pour l'îlot A, un abri de jardin est autorisé par logement. Pour l'îlot A, les abris de jardin devront être positionnés en fond de lot, à 1,5m minimum de la limite avec l'espace public (rues, cheminements, espaces verts).

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DE PROPRIETE

Les constructions devront s'inscrire dans les zones constructibles qui leur sont destinées, comme indiqué au plan de composition.

Les implantations devront respecter la règle graphique indiquée sur le plan de composition, en particulier, les appuis imposés aux limites de lots (appui imposé sur au moins 50% du linéaire de façade du rez de chaussée).

La zone constructible secondaire correspond à une construction de type carport sur l'enclave privative (construction couverte mais non fermée).

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 2 mètres.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Cas des abris de jardin :

L'abri de jardin sera positionné conformément aux indications sur le plan de composition avec pour principe, une implantation soit en appui de la limite séparative, soit à 1,50m minimum de cette limite séparative pour permettre la plantation et l'entretien d'une haie. Pour l'îlot A, un abri de jardin est autorisé par logement. Pour l'îlot A, les abris de jardin devront être positionnés en fond de lot, soit en appui de la limite séparative, soit à 1,5m minimum de cette limite séparative pour permettre la plantation et l'entretien d'une haie.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes liés à une habitation ne devra pas excéder 15 m².

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale : La hauteur ne devra pas **excéder 6 mètres au sommet** de la façade et **11 mètres au point le plus haut de la construction**.

Toute partie de construction élevée au-delà de la hauteur maximale de façade fixée à **6 mètres au sommet de la façade** devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par des plans à 45° à compter de **6 mètres** et ce, dans la limite d'un seul étage. Les combles pourront être aménagés.

Cas particulier :

Constructions dans la pente : suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, dans la limite d'une hauteur équivalente à un étage droit, en rez-de-chaussée.

Annexes :

La hauteur des annexes n'excédera pas 3 mètres au point le plus haut de la construction, lorsqu'elles ne sont pas contiguës à la construction principale.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

Les constructions devront privilégier une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes est encouragé.

L'implantation des constructions devra prendre en compte l'adaptation au terrain et le respect de la topographie.

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 fenêtres de toit seront systématiquement encastrées.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète s'intégrant dans l'environnement, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Les haies de conifères et de lauriers palmes ne sont pas autorisées.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures seront de type :** clôtures ajourées en bois (croisillons ou lattes verticales) ou grillage simple torsion plastifié vert fixé sur poteaux métalliques ou poteaux bois. **Les clôtures rigides en panneaux soudées sont interdites.**
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles devront s'implanter selon les principes suivants :
 - **Sur l'espace public (rues, cheminements piétons, espaces verts) :** hauteur maximum de 1,20m pour la clôture :

- Sur rues et cheminements piétons : implantation conformément au plan de composition : implantation en retrait de 1 mètre et masquée par une haie vive plantée côté espace public.

- Cas particulier : Les lots 1 à 3, 16 à 20, 23 et 24, 6 à 15 et l'îlot A, **devront obligatoirement garder l'espace avant ouvert** (espace situé entre la construction et la rue) et implanter la clôture et le portillon à l'aplomb de la façade.

- Sur espaces verts : implantation de la clôture à l'alignement accompagnée d'une haie vive plantée côté espace privé.

➤ **En limite séparative** : hauteur maximum de 1,40m pour la clôture, implantation à l'alignement, accompagnée d'une haie vive de 2m de haut maximum plantée côté espace privé.

- Cas particulier : dispositifs de pare vue entre terrasses voisines : des panneaux bois, ou de prolongements de maisons individuelles en maçonnerie de la même couleur que la maison, sont autorisées sur une longueur de 6 mètres maximum sur l'ensemble du terrain.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées, sur **des enclaves privatives non closes mais qui peuvent être abritées**. Le positionnement des enclaves privatives devra être conforme au plan de composition. Ces enclaves privatives pourront être abritées par une construction de type carport – couvert mais non fermée - (situé dans la zone constructible secondaire ou principale) ou abrités par un auvent (situé dans la zone constructible principale uniquement).

Les garages clos et couverts sont interdits.

Il est demandé deux places de stationnement par logement. Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces verts - Plantations :

A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts de qualité. Ils représenteront 30 % au moins de la surface du terrain. Les espaces libres dans les marges de recul par rapport aux voies, seront de préférence traités en espaces verts de qualité.

SECTION - 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

La surface de plancher maximale autorisée sur chaque lot est défini sur le tableau ci-après :

Numéro de lot	Surface des lots (m²)	Surface de plancher autorisé (m²)
1	305	150
2	300	150
3	300	150
4	461	200
5	322	150
6	275	150
7	275	150
8	275	150
9	358	200
10	338	150
11	261	150
12	489	200
13	401	200
14	419	200
15	397	200
16	528	250
17	484	200
18	481	200
19	414	200
20	354	200
21	520	250
22	552	250
23	336	150
24	331	150
25	311	150
26	293	150
27	316	150
28	367	200
29	421	200
30	411	200
31	473	200
32	532	250
33	440	200
34	438	200
35	564	250
Ilot A - 6 logements	1135	900
Total	14877	7450