



DEPARTEMENT DE L'ILLE-ET-VILAINE
COMMUNE DE MONTAUBAN-DE-BRETAGNE

Lotissement " Le Clos de la Fontaine 2 "

- PA10 - Règlement -

Dressé le 29/09/2014 à Rennes

URBANE

AMÉNAGEMENT URBAIN

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Objet du règlement:

Le présent règlement s'applique dans le périmètre du lotissement «Le Clos de la Fontaine 2», il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement, située sur Montauban-de-Bretagne.

Champ d'application:

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Montauban-de-Bretagne, à savoir le Plan local de l'Urbanisme. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Caractère et vocation du secteur:

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation. Les activités à caractère de services sont également autorisées à condition d'être intégrées dans le volume de la construction d'habitation.

TITRE 2 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

- La création ou l'extension d'établissements, installations ou 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 d'un quartier d'habitations.
- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- Le camping hors terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seront autorisées:

- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités d'accompagnement de service
- Les annexes sont autorisées.
- Les dépendances sont autorisées.
- Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé à condition que
 - le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale.
 - la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation.
 - Les piscines non couvertes soumises à déclaration

Dans le cas de piscines couvertes, celles-ci devront être intégrées ou contiguës aux volumes de la construction.

Sont admis sur l'ensemble de la zone :

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication)

Le lotissement comprendra des lots libres affectés à la construction de maisons individuelles et des lots affectés à la réalisation de logements collectifs.

Maisons individuelles - lots n° 1 à 35, 37 à 46 et 48 à 82 :

Il n'est autorisé qu'une seule construction principale (soit 1 logement) par lot.

Le lot 36 (habitat groupé) peut être subdivisé en plusieurs lots individuels.

Article 3 - Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Les lots devront être reliés à la voie publique, dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbe, pente, débouché) devra permettre une circulation aisée, et sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, certaines voiries ayant été profilées de façon à privilégier un usage mixte de la voirie (piétons et véhicules).

Les accès se feront conformément aux indications portées sur le plan de composition.

Maisons individuelles - lots n° 1 à 35, 37 à 46 et 48 à 82 :

Les accès se feront suivant le plan de composition.

Article 4 - Desserte des terrains par les réseaux

Ensemble des réseaux: l'acquéreur de chaque lot devra raccorder sa construction aux branchements réalisés par le lotisseur.

Les divers réseaux de raccordement seront exécutés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur pour chacun d'eux, décrites à l'article 4 du de la zone 1AUo2 du PLU de Montauban-de-Bretagne.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacués vers le réseau d'eaux pluviales.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Les surfaces seront confirmées par le géomètre après bornage.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront conformément aux règles graphiques du plan de composition.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à l'intérieur des emprises maximales de constructibilité indiquées au plan de composition

Les constructions, parties de constructions ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,90 m par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article 9 - Hauteur maximale des constructions

9.1 - Hauteur maximale

9.1.1. Règles de hauteur des constructions principales

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser **9,00 m**.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales. Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique et ne s'applique pas aux saillies ponctuelles (cheminées, corniches, machinerie d'ascenseur, lucarnes et autres éléments architecturaux) ni aux murs-pignons.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser **15.00 m**.

9.1.2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale au faîtage des constructions annexes ne peut dépasser **3,50 m**.

Article 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect 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.

- 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.

L'utilisation de bardage ou de vêtements sur ossature en façade est autorisée.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Toitures: A l'exception de verrières, de vérandas ou de capteurs et panneaux solaires intégrés dans les toitures, la toiture du volume principal de la construction devra être recouverte d'ardoise ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue, de zinc naturel ou de zinc prépatiné. Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires dans une proportion n'excédant pas 30% de l'emprise totale de la construction.

10.1. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

10.1.1 Nature des clôtures

A) Les murets maçonnés en clôtures sont interdits, à l'exception des ouvrages de soubassement en maçonnerie de pierres apparentes d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales et mélangés).

B) Nature des clôtures :

Si elles existent, les clôtures devront être constituées

- d'une haie composée d'essences locales variées,
- ou d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales variées.

Nature de la clôture grillagée :

Les clôtures grillagées - facultatives - seront réalisées en grillage à maille carrée ou rectangulaire, plastifié vert. Les poteaux métalliques seront dans la même teinte. Les clôtures grillagées ne pourront dépasser 1,00 m de hauteur et pourront intégrer un portillon ou portail (*suivant le cas*) de même hauteur et de même nature. L'implantation d'une clôture grillagée sera toujours doublée d'une plantation arbustive en haie.

Les portails et portillons seront constitués de matériaux simples et robustes.

Ils pourront être encadrés latéralement par des poteaux en bois dur, ou par un grillage doublé obligatoirement par une haie vive.

10.1.2 Clôtures sur rue ou donnant sur un espace public (chemin piéton, espaces verts, ...)

- Si une clôture est réalisée, elle est constituée d'une haie arbustive variée de 1,50 m de hauteur maximum. Cette clôture sera doublée ou non d'un grillage d'une hauteur de 1,00 m maxi et implantée en retrait de 0,70 m.

- Dans le cas d'un muret de soutènement implanté à l'alignement (voir paragraphe 10.1.1.), le retrait de la clôture grillagée sera de 1,20 m par rapport à l'alignement de la voie pour

permettre l'implantation de la haie (côté espace public) entre la clôture et l'ouvrage de soutènement.

Dans le fond des lots donnant sur un espace public, les portillons seront possibles.

10.1.3 Clôtures en limites séparatives (entre deux terrains privés exclusivement)

Les clôtures en limite séparatives pourront être constituées :

- d'une haie vive composée d'essences variées,
- ou d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences variées. La clôture grillagée, facultative, sera alors située sur la limite séparative et n'excèdera pas une hauteur de 1,00 m. Dans ce cas, le grillage sera doublé d'une haie variée plantée à l'intérieur de la parcelle, ou en alternat dans chaque parcelle, avec pour objectif de noyer le grillage dans la végétation de la haie.

10.2 Accès piétons et emmarchements - Maisons individuelles et groupées :

Lorsqu'il se présente sur talus, le portillon, facultatif sera implanté en alignement avec la clôture. L'accès piétons sera aménagé sur le talus au moyen de marches ou fascines bois, ou bien encore de pavés ou pierre naturelles. Les pavés béton sont autorisés dans la mesure où ils reprennent les teintes naturelles de la pierre du pays.

10.3. Annexes et dépendances :

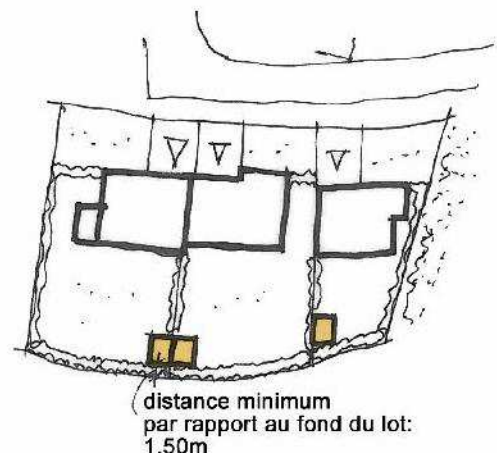
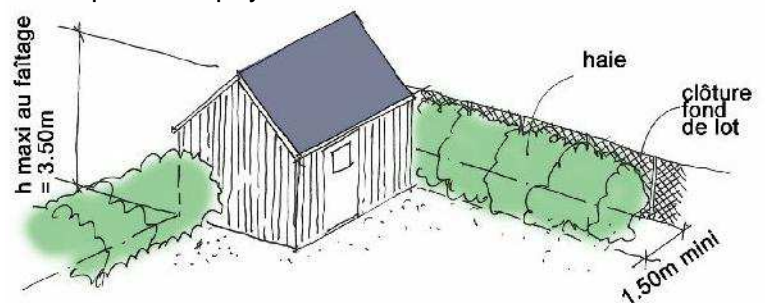
10.3.1 Dépendances - type abri de jardin

La construction de bâtiments de faible importance - type abri de jardin (surface inférieure ou égale à 12 m²) est autorisée.

La hauteur au faîtage ne devra pas dépasser **3.50 m.**

Les abris seront en bardage bois à laisser vieillir naturellement ou recouvert d'une lasure.

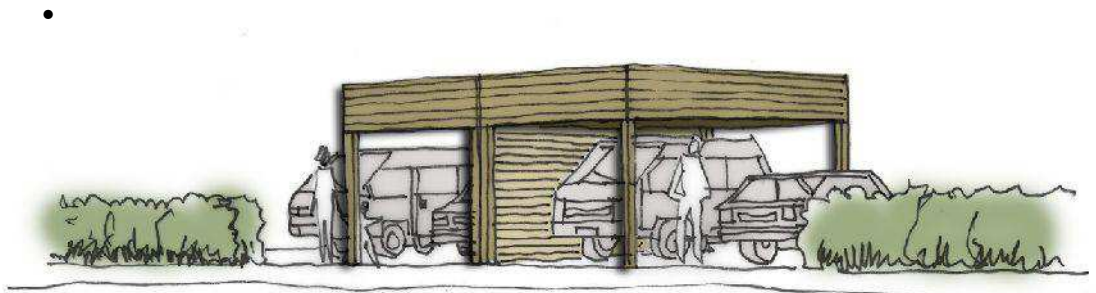
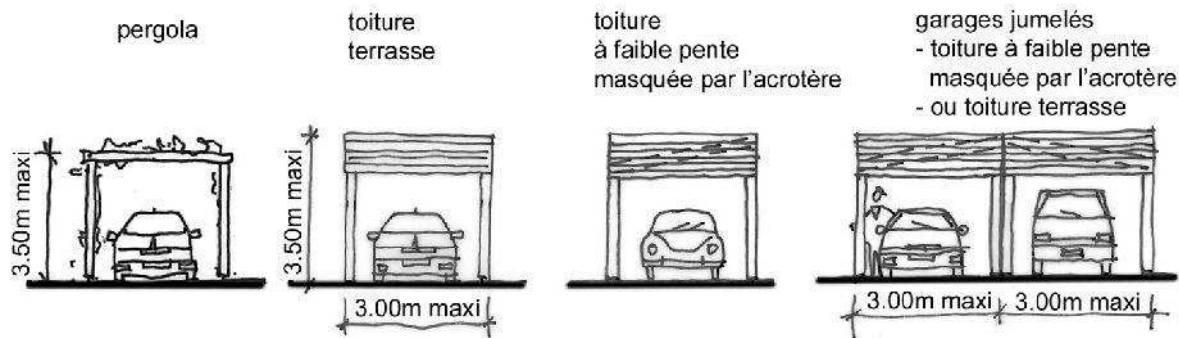
Afin de permettre la plantation d'une haie arbustive continue, la construction sera implantée à 1.50 m minimum de la clôture du fond de lot (voir schéma ci-joint).



10.3.2. Dépendances - type abri voitures (car-ports ou garages)

Maisons individuelles et maisons groupées : lots n° 1 à 46 et 48 à 82 :

- Le positionnement des éventuels abris voitures (car-ports) se fera à l'intérieur des zones constructibles. Ces abris voitures (non clos) seront réalisés en pergola ou en ossature bois, bardage bois avec toiture terrasse ou toiture à faible pente, masquée par l'acrotère. La hauteur à l'acrotère sera de 3.50 m maxi (hauteur calculée par rapport à la cote d'accès) et la largeur maxi des abris voitures sera de 3.00 m selon les schémas ci-dessous.



Lot collectif : Bâtiments annexes indépendants (garages collectifs) - lot n° 47 :

Leur hauteur n'excédera pas **4.50 m** au faîtage. Ils devront présenter un aspect compatible avec la construction principale (matériaux enduits, bois, couverture en ardoises ou similaires).

10.4. Sous-sols

Lot collectif - lot 47 : les sous-sols sont autorisés.

Lots individuels et/ou groupés - lots n° 1 à 46 et 48 à 82 : les sous-sols sont interdits.

Article 11 - Aires de stationnement

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités, ...).

2. Normes à respecter

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.

11.1. Pour les constructions à usage d'habitat individuel (lots n° 1 à 35, 37 à 46 et 48 à 82) :

- 2 places par logement

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, chaque acquéreur sera tenu de réaliser sur son lot au minimum deux places de stationnement dont au moins une place sur une enclave privative non close de **5.00 m x 6.00 m**.

11.2. Pour les constructions à usage d'habitat groupé (lot 36) :

- 1 place par logement

11.3. Pour les constructions à usage d'habitat collectif (lot 47) :

- 1 place pour 60 m² de surface plancher construite sans être inférieur à 1 place par logement

- 1 emplacement pour deux roues dans local fermé par logement.

11.4. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :

- 1 place par logement ; une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants ;

11.5. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface plancher construite, en fonction de l'exigence liée au bâti, un nombre de places supérieures pourra être exigé

En cas de modification, d'extension ou de changement de destination d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions des précédents alinéas, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas. Toutefois, dans le cas où les modifications conduisent à la suppression de garages ou de places de stationnement, il sera exigé un nombre égal à celui donné par le calcul précédent, auquel seront ajoutées les places supprimées.

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol.

Article 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

De façon générale, le bocage existant devra être préservé sauf impossibilité technique justifiée.

Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les essences végétales devront être variées et locales.

12.1 Plantations

Le choix des plantations sur les emprises publiques et privées s'articule autour de 3 axes :

- mettre en place une structuration paysagère cohérente avec les orientations du lotissement.
- définir une identité végétale homogène.
- prendre en compte la gestion future de ces espaces (plants forestiers sur mulch : déchets broyés ou fibre végétale biodégradable ...)

12.2 Nomenclature des végétaux sur domaine privé

liste non exhaustive

Arbres tiges :

- Acer Platanoïdes globosum : tête en boule, feuillage vert foncé devenant jaune d'or en automne
- Acer ginnala : Feuille grossièrement découpée rougeâtre à l'automne
- Acer saccharinum : Feuille jaune d'or à l'automne
- Albizzia : Feuillage vert clair, floraison rose et rouge en juillet-août
- Betula utilis : Feuille large, écorce très blanche
- Cercis siliquastrum : Petite grappe rose vif en avril
- Koelreuteria : Feuille vert foncé coloré jaune à rouge en automne
- Liquidambar : Feuillage vert foncé, variable entre jaune et rouge en automne
- Malus : Fleurs très odorantes, fruit en septembre
- Pyrus : Feuilles gris ou blanc

Arbustes à Feuillage persistant à faible développement pour les haies :

- Abélia : Feuillage vert bronze, fleur rose de juin à octobre
- Choisya ternata : Fleur blanche odorante en mai-juin
- Eleagnus ebbengei : Feuillage vert foncé, revers argenté
- Escallonia : Feuillage vert, fleur rose, rouge de juin à septembre
- Ligustrum japonicum : Grande feuille verte, floraison blanche en grappe de juillet à septembre
- Viburnum tinus : Fleur blanche odorante en hiver, feuillage vert

Arbustes à Feuillage caduc à faible développement pour les haies :

- Buddleia davidii : Floraison blanche, rose, bleu ou violette en juin-juillet
- Cornus Kousa : Feuille simple vert foncé, floraison blanc verdâtre au printemps
- Cornus alba elegantissima : Bois rouge très décoratif en hiver, feuillage panaché blanc
- Deutzia gracilis : Abondante fleur blanche en mai, végétation touffue
- Hibiscus : Très grande fleur d'août à septembre
- Hydrangea aspera : Fleur blanche mauve entre août et octobre
- Hydrangea paniculata : Grandes fleurs blanches de juillet à septembre
- Leycesteria formosa : Fleur en bractée blanche teintée de rouge de juillet à septembre
- Lonicera tatarica : Fleur rose foncé pourpre en avril, suivie de baie rouge vif
- Philadelphus : Fleur blanche parfumée en mai-juin
- Ribes sanguineum : Grappe rouge foncé abondante en avril-mai
- Rosier anglais :
- Spirées en variétés : Floraison blanche, rose ou rouge en avril-mai
- Syringa vulgaris : Floraison en grosses panicules odorantes en mai-juin
- Viburnum Opulus : Floraison en grosses boules blanches en mai
- Weigelia : Fleur rouge ou rose au printemps

Concernant les plantations de décor à proximité immédiate du bâti, le choix est libre.

Article 13 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Division du terrain et répartition de la surface de planchers :
Tableau récapitulatif de répartition de la surface de planchers par lot.

Lot	Surface (m ²)	Surface plancher (m ²)	Lot	Surface (m ²)	Surface plancher (m ²)
1	317	170	43	347	170
2	309	170	44	398	170
3	317	170	45	380	170
4	268	170	46	418	170
5	291	170	47	1821	1800
6	292	170	48	372	170
7	291	170	49	361	170
8	275	170	50	344	170
9	252	170	51	344	170
10	316	170	52	343	170
11	311	170	53	417	170
12	319	170	54	406	170
13	269	170	55	376	170
14	237	170	56	415	170
15	236	170	57	427	170
16	237	170	58	405	170
17	237	170	59	383	170
18	325	170	60	388	170
19	271	170	61	393	170
20	298	170	62	399	170
21	437	170	63	406	170
22	351	170	64	426	170
23	270	170	65	402	170
24	335	170	66	372	170
25	324	170	67	357	170
26	416	170	68	421	170
27	515	170	69	490	170
28	327	170	70	385	170
29	330	170	71	376	170
30	332	170	72	359	170
32	336	170	73	344	170
33	330	170	74	344	170
34	338	170	75	387	170
35	392	170	76	443	170
36	397	170	77	408	170
37	1350	1000	78	408	170
38	348	170	79	388	170
39	285	170	80	362	170
40	285	170	81	362	170
41	293	170	82	379	170
42	289	170	Total surface plancher		16400

Les surfaces des lots sont à confirmer par le géomètre après bornage.