

Vu, pour être annexé
à mon arrêté du
04 JUIL 2016

Reçu le

27 MAI 2016

Commune de Romillé

Mairie de Romillé

Lotissement "Le Champ Rouatard"

MAITRE D'OUVRAGE

Mairie de Romillé

Place de la Mairie
35850 ROMILLE

Tél : 02 99 23 24 59
Fax : 02 99 23 23 63

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

REGLEMENT
MODIFICATIF 4

Date : Janvier 2016

Echelle :

CARACTERISTIQUES GENERALES

Le présent règlement correspond à un nouveau secteur d'habitation dans le prolongement du bourg existant.

Il est principalement constitué de constructions sous forme pavillonnaire. Il comprend 51 lots dédiés à la construction de maisons individuelles et de 4 îlots dédiés aux logements collectifs qui regrouperont à terme 18 logements locatifs.

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. Installation et travaux divers :

Affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442 paragraphe c, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

2. Les établissements industriels nouveaux occupant plus de 1000 m².

3. Les exploitations de carrières

4. Les établissements et installations 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'habitation.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Les équipements techniques indispensables au fonctionnement des services publics.

Reçu le
27 MAI 2016
Mairie de Romillé

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : DESSERTE PAR LES VOIES

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

ARTICLE 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Vu, pour être annexé
à mon arrêté du

4.1. - Alimentation en eau potable

04 JUIL 2016

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

4.2.- Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement 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, de téléphone et de gaz 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 : SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Article non réglementé.

Vu, pour être annexé
à mon arrêté du

04 JUIL 2016

Reçu le

27 MAI 2016

Mairie de Romillé

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

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 :

- des mitoyennetés qui devront être respectées (pignon imposé sur 50% minimum de sa longueur).
- des alignements imposés pour 50% de la façade minimum.
- des accroches imposées d'un angle de la construction, sur au moins 3 m en façade et 3 m en pignon.
- Des axes de faîtage pour le volume principal.

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 1 mètre.

Cas des bâtiments annexes : Les bâtiments annexes (de type garage, celliers, carport, abris bois, abris de jardin...) seront implantés prioritairement dans la zone constructible secondaire ou principal lorsqu'elle existe, ou respecter un retrait minimal de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques actuelles et futures ouvertes à la circulation et un retrait de 2m minimum par rapport à l'alignement des autres emprises publiques (cheminements piétons et 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.

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.

Cas des bâtiments annexes : Lorsque les bâtiments annexes (de type garage, celliers, carport, abris bois, abris de jardin...) 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 1 mètre.

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

Article non réglementé.

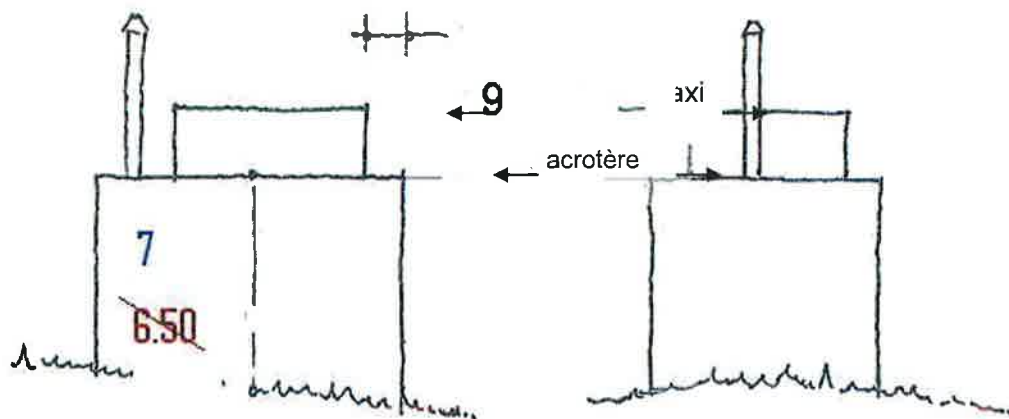
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Un abri de jardin est autorisé par lot. Sa dimension ne devra excéder 9m².

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale : (non comptés les toitures, les pignons, les cheminées, les saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables) La hauteur ne devra pas excéder 6m à l'égout, 10m au faîtage et 7m à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Dans le cadre des toits terrasse, toute construction élevée au - delà de la hauteur maximale à l'acrotère est autorisée, mais elle devra s'inscrire avec un recul de 1 m par rapport au nu extérieur des façades, avoir une hauteur maximale de 9 m par rapport au terrain naturel et qu'il ne s'ensuive pas une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.



Reçu le
27 MAI 2016
Mairie de Romillé

Vu, pour être annexé
à mon arrêté du
04 JUIN 2016

La hauteur des annexes n'excédera pas 3m à l'égout du toit, lorsqu'elles ne sont pas contiguës à la construction principale.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Tout projet de construction devra présenter un volume 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.

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

Pour les toitures à pentes, la localisation des châssis de toiture, devra prendre en compte la trame des ouvertures de la façade. Ces châssis de toitures devront être encastrés. Ces châssis devront être intégrés au plan de toiture. Il est recommandé d'éviter la multiplicité des dimensions de ces équipements.

Si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc. Les panneaux solaires intégrés à la toiture et les toits végétalisés sont autorisés. Les matériaux de toitures de couleur rouge sont proscrits.
Les vérandas, les jardins d'hiver pourront présenter une toiture d'aspect translucide ou transparent.

La surface des ouvertures devra être supérieure à 1/6ème de la surface habitable.

L'enduit blanc est interdit.

Les gouttières et les descentes E.P. seront en Zinc, Aluminium ou Acier.

Vu, pour être annexé
à mon arrêté du
04 JUIL 2016

Lorsqu'un lot présente un P sur le plan de composition, les toitures devront être obligatoirement à deux pans pour le corps principal de la construction, des appentis ou petites parties de la construction (pour 40% maximum de l'emprise du bâtiment) pourront être réalisés avec des toitures de faibles pentes ou des toitures terrasses.

Lorsque les constructions sont mitoyennes, les pentes de toits devront être à 45° pour le corps principal de la construction.

Les toitures à quatre pans, cintrées ou complexes sont interdits dans ces secteurs.

Pour les autres lots : les toitures peuvent être à un ou deux pans, à faibles pentes ou terrasses pour le corps principal de la construction. Lorsque les constructions sont isolés et non implantées en limite séparative (pas de mitoyenneté) : les toitures à quatre pans, toitures cintrées ou complexes sont autorisées.

Clôtures

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

Les haies de conifères et de lauriers palmes sont interdites.

Reçu le

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

27 MAI 2016

Lorsque les clôtures sont envisagées, elles seront implantées :

Mairie de Romillé

- conformément au plan de composition lorsque celui-ci précise une clôture imposée. Celle-ci sera constituée de panneaux bois 1,50m de hauteur avec en partie haute un espace à claire-voie, support de la végétation grimpante. Ces claustras seront posés par la commune puis rétrocédés à l'acquéreur (gestion ultérieure à la charge de l'acquéreur). Les boîtes aux lettres et coffrets y seront intégrés.
- sinon elles devront respecter les règles suivantes :
 - o Sur rues et cheminements piétons : implantation en retrait de 1m minimum, noyée dans une haie vive plantée côté rue ; (certaines plantations seront réalisées par la commune lorsque le plan de composition l'indique, l'entretien sera à la charge de l'acquéreur).
 - o En limites séparatives : à l'alignement, accompagnée d'une haie vive de 1,5m de haut maxi.

Les clôtures seront constituées par un grillage simple torsion plastifié vert fixé sur poteaux métalliques ou bois, hauteur 1,2m maximum.

Les clôtures rigides en panneaux soudées sont interdites. Les panneaux préfabriqués et les clôtures de couleur blanche sont interdits.

Les murets de toute nature sont interdits en limite sur espace public (y compris soubassements).

Dispositifs de pare vue entre terrasses voisines :

Des panneaux bois ou des prolongements de maisons individuelles en maçonnerie de la même couleur que la maison, sont autorisés sur une hauteur de 1.80m et sur une longueur de 4.00m maximum en tout.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le positionnement des enclaves privatives devra être conforme au plan de composition. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur.

- **Pour les lots individuels :** Deux places de stationnements par logement doivent être aménagées sur la propriété, selon les dispositions du plan de composition.

Les enclaves privatives peuvent être intégrées au bâtiment (auvent...) ou abrités par des carports dès lors qu'une zone constructible le permet. Les carports sont autorisés sur ces enclaves dès lors qu'ils sont ouverts sur trois côtés au minimum et à toiture à faible pente. Dans les zones constructibles secondaires situées sur une enclave privative, seul des abris de voitures non fermés seront autorisés.

- **Pour les îlots :** Une place de stationnement par logement et une place par 150 m² de surface de plancher. Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Reçu le

27 MAI 2016

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40 % par rapport à la surface de la parcelle. Dans le cas des constructions réalisées avec des toits terrasses végétalisés, la surface de cette toiture végétalisée sera prise en compte dans le calcul de la surface minimum des espaces verts.

Mairie de Romillé

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 300 m² de terrain non bâti.

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 :

Vu, pour être annexé
à mon arrêté du
04 JUIL. 2016

n° des lots	Surface des lots	Surface de plancher
1	396	200
2	407	200
3	399	200
4	530	250
5	412	200
6	425	200
7	408	200
8	450	200
9	400	200
10	425	200
11	383	200
12	387	200

13	400	200
14	411	200
15	318	150
16	472	200
17	461	200
18	349	150
19	378	200
20	332	150
21	341	150
22	367	200
23	443	200
24	358	200
25	288	150
26	293	150
27	265	150
28	309	150
29	280	150
30	297	150
31	321	150
32	365	200
33	402	200
34	401	200
35	420	200
36	366	200
37	359	200
38	335	150
39	327 461	150 200
40	481	200
41	469	200
42	401	200
43	401	200
44	401	200
45	435	200
46	458	200
47	289	150
48	304	150
49	344	150
50	473	200
51	609	250
Ilot A	562	540
Ilot B	433	400
Ilot C	375 555	360 400
Ilot D	596	400
Total	21711 22025	11200 11290

Vu, pour être annexé
à mon arrêté du
04 JUIL. 2016

Reçu le
27 MAI 2016
Mairie de Romillé

