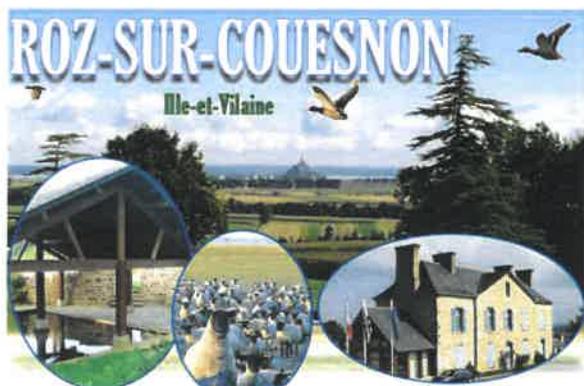


# « LE QUARTIER DU CHÊNE » ROZ-SUR-COUESNON



une autre image de la baie du Mont-Saint-Michel



**COMMUNE DE ROZ SUR COUESNON**

10 rue du Belvédère

35 610 ROZ SUR COUESNON

02 99 80 21 79

mairie.roz.sur.couesnon@wanadoo.fr

- 18 mai 2017 Modif N°2 : Art 3 – 9 – 11-12 et 13
- Fev 2017 Modif N°1 : Art 5 et N°11
- Sept 2016 Complément suite au Rmq du SI (août 2016)
- Juillet 2016 Dépôt initial

Vu pour être annexé à mon arrêté

En date du ..... **14 JUIN 2017**

LE MAIRE

Mairie de ROZ-sur-COUESNON  
(Ile-et-Vilaine)  
Le Maire  
**Ch. FAMBON**

QUARTIER DU VIEUX CHENE

**PREAMBULE**

Le présent règlement fixe les règles d'intérêt général du lotissement « quartier du Vieux Chêne » à Roz-sur Couesnon.

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. Pour ce règlement et la PA 4, il est fait application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, qui permet d'autres dispositions que le PLU pour l'application des articles 6 et 7 sur les limites qui ne sont pas celles du périmètre.

**ARTICLE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

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

**ARTICLE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- a) les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- b) les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas ;
- c) les constructions individuelles (et leurs annexes)

**ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE**

**3.1. - Accès :**

Certains accès aux lots sont définis au plan de composition : leur largeur est de 5,50 m sur 5m de longueur. Ils seront non-clos.

Chaque lot ne pourra être équipé de plus d'un accès à l'exception des lots 24, 31 , 35 et 36.

**3.2. - Desserte en voirie :**

o La desserte des lots est assurée depuis :

- La rue Neuve (dont en accès direct pour certains lots)
- La rue de la Bossette (en accès direct pour certains lots)
- Les voies principale conçue dans le cadre des la viabilisation du lotissement permet le passage d'un engin de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, conforme aux règlements en vigueur. Chaque lot est doté d'un branchement particulier d'alimentation en eau potable (comprenant une borne de branchement posée au niveau du terrain naturel, à l'intérieur du lot, en retrait du domaine public).

**4.2. Eaux pluviales :**

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,

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.

**4.3. Eaux usées :**

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.

4.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U.

4.5. Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain

Ch. FAMBON  
 Maire  
 Roz-sur-Couesnon  
 14 Juin 2017  
 Nu pour être annexé à mon arrêté

**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. A l'exception des lots 24,31,32,35 et 36, chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul logement.

**ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AIRES DE STATIONNEMENT ET RESEAUX**

Les constructions s'implanteront dans les emprises constructibles portées au plan de composition.

**ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Par rapport aux limites latérales :**

Les constructions s'implanteront dans les emprises constructibles portées au plan de composition. De plus pour les lots 6, 14, 31, 32 et 39 : Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite latérale doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3.00 m.

**7.2. Par rapport aux limites de fond de parcelle :**

Les constructions s'implanteront dans les emprises constructibles portées au plan de composition.

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

La distance horizontale minimale entre 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

	superficie lots libres	superficie lot bailleur	emprise au sol
1	512		135,00
2	562		145,00
3	610		160,00
4	550		140,00
5	551		140,00
6	406		110,00
7	690		170,00
8	403		110,00
9	424		110,00
10	337		100,00
11	355		100,00
12	355		100,00
13	355		100,00
14	389		101,00
15	375		101,00
16	370		101,00
17	400		110,00
18	396		110,00
19	349		100,00
20	361		100,00
21	446		115,00
22	473		120,00
23	430		110,00
24		1464	476,00
25	398		103,00
26	366		101,00
27	350		101,00
28	413		101,00
29	299		100,00
30	286		100,00
31		616	370,00
32		456	315,00
33	386		101,00
34	316		100,00
35		709	244,00
36	895		240,00
37	374		101,00
38	374		101,00
39	341		100,00
<b>TOTAL</b>	<b>14897</b>	<b>3245</b>	<b>5442,00</b>

QUARTIER DU VIEUX CHENE

Ch. FAMBON  
 MAIRIE de ROZ-SUR-GOUESNON  
 (Mayenne - Vilaine)  
 LE MAIRE  
 14 JUIN 2017  
 date du  
 pour être annexé à mon arrêté



DOSSIER : 6165009  
 DATE : MAI 2016



**ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale à l'égout du toit est 4m60.

**ARTICLE 11 :**

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.

**11.2.** 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.

**11.3.** D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. 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 discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

**ADAPTATION AU SOL :**

La cote du rez de chaussée du bâtiment principal ne devra pas excéder 20cm au dessus ou au dessous de la cote moyenne du TN de l'emprise de la construction. Les sous-sols sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas au lot 31.

L'acquéreur du lot 10 ne pourra terrasser son jardin arrière.

**FACADE:** Les enduits sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales. (Les teintes Berry, Cévennes et Franche comté du nuancier PRB (ou équivalent) sont conseillées comme teintes de base. Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en est de même pour les bâtiments annexes.

Les murs en maçonnerie de pierre sont autorisés s'ils sont soigneusement appareillés. Dans le cas de mur en pierre il sera exigé un détail du type d'appareillage. Si la brique est utilisée, elle le sera secondairement.

L'emploi de vêtiture zinc ou cuivre est autorisé ainsi que le bardage bois (lame horizontale ou verticale uniquement, un sens étant choisi pour l'ensemble de la construction, une pose en claire-voie est autorisée).

**SONT INTERDITS :**

- Les parements de pierre reconstituée ainsi que les appareillages de pierre de type Opus Incertum.
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Lucarnes / Gerbières

La création de lucarnes ou gerbières nouvelles est soumise aux règles suivantes :

- leur forme devra être simple ;
- l'équilibre de la composition de l'édifice devra être respecté ;
- le nombre de lucarnes ne devra pas être supérieur au nombre de travées de la façade ;
- la dimension des lucarnes devra être proportionnée au volume de la toiture.

Forme

Les constructions devront s'inscrire dans un volume défini par une hauteur à l'égout du toit ou l'acrotère à 4,60m et des pentes de toitures à 45 °. Les toitures monopentes auront une pente maximale de 30 °.

Les couvertures devront être exécutées en ardoise naturelle ou en ardoise synthétique (sous réserve de présenter le même aspect que l'ardoise naturelle). Le zinc et le cuivre pourront être utilisés à la condition qu'ils participent à la mise en valeur de la construction ou en couvrement des toitures terrasses.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Pour les constructions implantées en limites séparatives, si l'ardoise (ou similaire) est employée, les pentes seront obligatoirement à 45 °, sauf si le faitage est parallèle à celle-ci. Les toitures terrasses et monopentes ne sont pas concerné par les pentes

La pose de châssis de toit et de capteur solaire doit être particulièrement étudiée et encadrée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture.



QUARTIER DU VIEUX CHENE



11.4. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

**Clôture sur les limites en bordure d'espace public (voie, espaces verts, trottoirs, allée piétonne)**

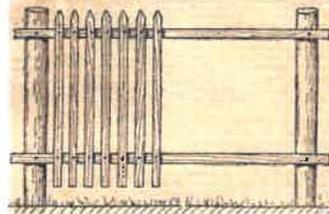
A l'alignement, seuls sont autorisés quatre types de clôtures ajourées : hauteur maxi 1.20m



1. Ganivelle



2. lames disjointes



3. Piquets disjointes



4. Intercalée

En retrait (implantation derrière la haie à 1m de la limite de lot avec une hauteur maximale de 1.50m), les quatre modèles précédents sont autorisés et de plus, les trois modèles pleins suivants peuvent être mis en œuvre :



5. Piquets serrés



6 : Lames jointes :



7 : Un grillage vert souple à maille rectangulaire :



Ch. RAMBON  
Le Maire

LE MAIRIE

pour être annexé à mon arrêté  
en date du **14 JUN 2017**



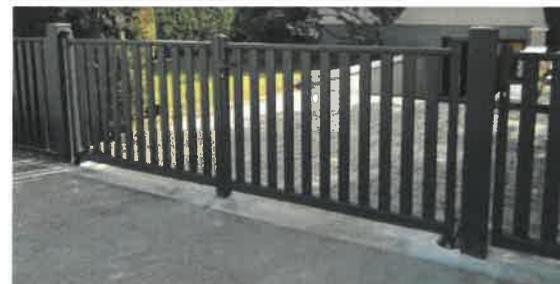
DOSSIER 6165009  
DATE : MAI 2016



Les portillons (hauteur maximale : 1.50m. Ils s'inspireront du modèle de clôture bois choisi ou, si un grillage est posé, ils se conformeront au modèle suivant :



Les portails : hauteur maximale : 1.20m. Ils seront tenus par des pilastres enduits (même teinte que l'habitation) ou en appareillage pierre et seront à dominante verticale sans autres motifs. Ils pourront être en bois, PVC ou aluminium mais pas de couleur blanche.




  
 Le Maire  
 Ch. FAMBON  
 Sur être annexé à mon arrêté  
 n° du .....  
 LE MAIRE  
 14 JUIN 2017

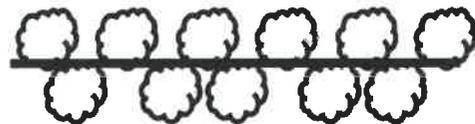
**Clôture les limites en bordure d'espace public (voie, espaces verts, trottoirs, allée piétonne) sauf sur celles qui supporte l'accès :**

Dans le prolongement de la construction, sur une longueur de 5m, la limite peut être traitée sous forme de mur maçonné en continuité avec la maison, de palissade pleine en planche de hauteur de 1.80m.

**Pour les limites séparatives entre lots,** une haie végétale seule peut être implantée ou un grillage souple vert à maille rectangulaire de hauteur 1.20m à 1.50m sera implanté sur la limite séparative et une haie plantée en quiconque de part et d'autre.

La hauteur des haies végétales est limitée à 1,80m.

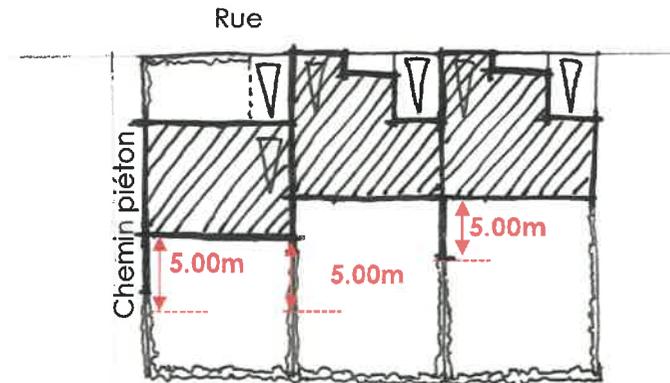
Dans le prolongement de la construction, sur une longueur de 5m, la limite peut être traitée sous forme de mur maçonné en continuité avec la maison, de palissade pleine en planche de hauteur de 1.80m.



Pose d'un grillage sur la limite séparative et plantation de part et d'autre du grillage



Sans grillage sur la limite séparative plantation sur la limite séparative



**Accès de lots mitoyens, obligation de planter une haie 0.80cm de large et 1m de hauteur maximum :**



Sans grillage sur la limite séparative plantation sur la limite séparative

pour être annexé à mon arrêté  
 date du .....  
 LE Maire  
 11 MAI 2017



ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris).

12.3. Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

12.3.1 Constructions à usage d'habitation :

- Pour le logement social (à l'exception du lot 32) : une place de stationnement par logement
- Pour les autres logements : Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris)

12.3.3 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics : Une place de stationnement par 40m<sup>2</sup> de SP de construction. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

12.3.4 Constructions destinées à d'autres usages : Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de tout autre installation seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

13.2. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 40% par rapport à la surface de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux lots 31-32-35 et 36.

13.3. la plantation d'un arbre tige par lot est imposée.

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher par lot est définie au niveau du cerfa.

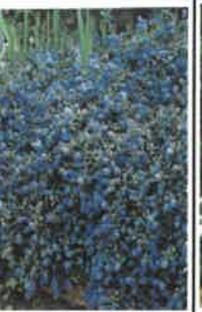
Vu Pour être annexé à mon arrêté  
En date du **14 JUILLET 2017**  
LE MAIRE  
Ch. FAMBON  
Maire



**Arbustes des haies arbustives dans les lots**

Les haies à planter en bordure de voies seront composées pour 2/3 de charmille (Carpinus betulus) et pour 1/3 d'arbustes choisis dans la liste suivantes :

Pour les autres haies la composition parmi la liste suivante est libre

							
Abelia	Viorne	Arbousier	Lilas de Californie	Oranger du Mexique	Cotoneaster	Chalef	Cornouiller sanguin
Abelia grandiflora	Laurier-tin	Arbutus unedo	Ceanothus persistante	Choisya ternata	Cotoneaster lacteus	Eleagnus ebbengei	Cornus sanguinea

						
Escallonia	Fusain	Houx	troëne	Osmanthe	Noisetier	Bonnêt d'évêque
Escallonia 'Crimson Spire'	Evonymus japonicus	Ilex merseveae	Ligustrum ovalifolium	Osmanthus heterophyllus	Corylus avellana	Evonymus europaeus


  
 Le présent document est annexé à mon arrêté
   
 N° 14 JUN 2017
   
 MAIRIE
   
 CH. FAMBON