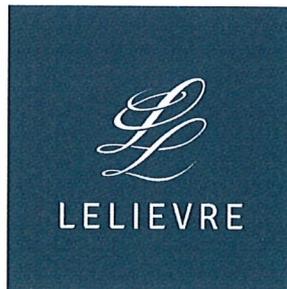


**Commune de VIEUX-VY-SUR-COUESNON**

Rue du Mont Saint Michel  
Rue des Etangs

----



**Lotissement « Le Val du Couesnon »**

**REGLEMENT**

<i>Dressé le 24 Novembre 2021 par</i>	 Géomètres-Experts Urbanisme & VRD	<i>Dossier n° 20879</i>
---------------------------------------	--	-------------------------

Parc Tertiaire Cérès – 21, rue Ferdinand Buisson  
Bâtiment I – 53810 CHANGÉ  
Tél : 02-43-53-67-21 - Fax : 02-43-53-64-86  
e-mail : [laual@kaligeo.fr](mailto:laual@kaligeo.fr)

Adresse postale : BP51503 – 53015 LAVAL Cedex

# SOMMAIRE

Pages

PREAMBULE.....	3
PROPRIETE .....	3
REGLE D'URBANISME .....	3
<b>SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....</b>	<b>4</b>
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL .....	4
ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	4
<b>SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	5
ARTICLE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE .....	8
ARTICLE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS.....	9
ARTICLE 4 – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	10
ARTICLE 5 – STATIONNEMENT .....	10
<b>SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>11</b>
ARTICLE 1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	11
ARTICLE 2 – RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	11
ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT.....	12
ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC,...) .....	12
<b>ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 9 - NOTAIRE .....</b>	<b>13</b>

## PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « le Val du Couesnon », projetée par la SOFIAL sur un terrain qui se situe au Nord-Ouest du bourg.

## PROPRIETE

La parcelle cadastrée section AB n°154 est en cours d'acquisition par SOFIAL.

## REGLE D'URBANISME

Pour l'ensemble de l'opération, il sera fait application du règlement du PLUi du Val d'Ille-Aubigné, en vigueur à la date d'approbation de la présente opération.

A la date du dépôt du présent dossier de demande de permis d'aménager, le terrain concerné par l'opération est classé en 1AUE2, Secteur à urbaniser d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est marqué.

Certains articles du PLUi sont complétés par le présent règlement (ces compléments apparaissent en **gras italique** dans le texte).

Le présent règlement est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais aussi à leurs héritiers ou ayants-droits, à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

En vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement cessera de produire ses effets dix ans après son approbation.

## **SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **ARTICLE 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1 de la zone 1AU)

#### **1.1-Occupations ou utilisations du sol interdites**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.1 de la zone 1AU)

***L'implantation de bâtiments annexes à l'habitation, abritant plusieurs animaux (de type poulailler, chenil, clapier, ...) est rigoureusement interdite.***

#### **1.2-Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.2 de la zone 1AU)

***Le présent lotissement comportera 17 lots numérotés de 1 à 17 inclus et 1 îlot destiné à la réalisation de 3 logements minimum.***

***L'îlot pourra faire l'objet d'une demande de permis de construire groupé valant division parcellaire.***

***Les lots et l'îlot sont destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.***

***Les professions libérales sont autorisées.***

### **ARTICLE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2 de la zone 1AU)

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence

### **ARTICLE 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 1) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

#### **Définitions**

↳ **Les constructions principales sont définies dans le présent règlement comme étant composées du volume principal (hors terrasses) et du/des volume(s) secondaire(s) éventuel(s) accolés (garages, préaux,..).**

#### **Garages, préaux accolés ou intégrés**

**Les garages ou préaux devront être considérés comme une « partie » de la construction principale et donc respecter la même réglementation, lorsqu'ils seront :**

- soit compris dans le corps de la construction principale,
- soit accolés à la construction principale. Dans ce cas, la façade de ceux-ci pourra être en retrait ou en saillie de la façade du bâtiment principal.

↳ **Les bâtiments annexes sont définis dans le présent règlement comme étant des bâtiments dissociés de la construction principale, soumis à Déclaration Préalable ou permis de construire (garages ou préaux isolés, car-port, abris de jardin, piscines, pompes à chaleur, ...)**

**Il sera exigé, sur chaque lot (hors îlot) représenté sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) joint au présent dossier, l'édification a minima d'une construction principale à usage d'habitat ou d'une profession libérale si le règlement le permet.**

### **1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 1) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

**En application de l'article de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent au périmètre du lotissement.**

**De ce fait, les voies et emprises publiques à considérer pour l'opération sont uniquement la rue des Etangs située en limite Ouest de l'opération et la rue du Mont Saint Michel située au Sud de l'opération.**

**Les espaces communs du lotissement inclus dans le périmètre de l'opération (voie/chaussée, stationnements, trottoirs, chemins et espaces verts) ne seront pas à considérer comme des emprises publiques.**

*Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 1,5 mètre par rapport à ces espaces communs en dehors des espaces verts et des allées piétonnes, le long desquels elles pourront être implantées à l'alignement.*

*L'implantation des constructions principales, devra se faire en dehors de la zone non aedificandi représentée sur certains lots, se reporter à la pièce PA4a (hachures rouges).*

*Pour les lots 13 à 17 inclus, 50% minimum du linéaire de la façade principale de la construction principale doit être implanté sur la ligne d'accroche définie sur ces lots.*

### **1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 1) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

*En application de l'article de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent au périmètre du lotissement.*

*De ce fait, la limite Est des lots 1 à 7 inclus sera à considérer comme une limite séparative.*

*Les limites interlot sont définies dans le présent règlement comme les limites séparant 2 fonds privés à l'intérieur du lotissement. Les règles d'implantation des constructions par rapport à ces limites sont définies ci-dessous et devront respecter le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a).*

*Les constructions pourront être implantées sur la ou les limites interlot ou en retrait de 1,50 mètres minimum par rapport à ces limites.*

### **1.3-Implantation des constructions annexes**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 1) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

**Bâtiments annexes soumis à déclaration préalable ou permis de construire**

#### **Car-port**

*Il sera autorisé la réalisation d'un car-port sur l'aire de stationnement prévue à l'article « 5-stationnement » de la section 2 et indiquée sur chaque lot, qui devra obligatoirement rester non-close sur rue.*

*Les car-ports ne sont pas autorisés sur les accès non clos sur rue des lots 13 à 17 inclus.*

#### **Abri de Jardin**

**Son implantation sera réalisée dans la zone arrière de la construction principale et en dehors de la zone non aedificandi définie sur certains lots (hachures rouges).**

**L'implantation imposée en arrière de parcelle ne concerne pas l'îlot.**

#### **Piscine**

**Elle pourra être implantée en tout endroit du lot, mais en dehors de la zone non aedificandi définie sur certains lots (hachures rouges). Une marge de recul de 3,00 m minimum devra être respectée par rapport aux limites du lot.**

#### **Pompes à chaleur**

**Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation et toutes autres équipements techniques devront être implantés dans le volume ou aux abords immédiats de la construction principale.**

**Ces équipements seront implantés en arrière des constructions de façon à ne pas être visibles depuis des voies automobiles communes. Ils ne pourront pas être implantés en limite de lot afin de permettre l'implantation d'une haie.**

#### **Autres annexes**

**Il sera autorisé une autre annexe par lot, dans la limite de l'emprise au sol maximale autorisée (article « 1.4-emprise au sol » de la section 2 du présent règlement) et dans la proportion minimale de la surface éco-aménageable imposée à l'article 4 de la section 2 du présent règlement.**

**Pour certains lots, son implantation devra se faire en dehors de la zone non aedificandi (hachures rouges).**

**Toute construction ne doit, en aucun cas, modifier la hauteur du terrain naturel au droit des limites séparatives ou alors assurer le soutènement des terres sans débords, fondations, talus, ainsi que ne pas nuire au ruissellement des eaux de surface sur les parcelles mitoyennes.**

#### **1.4-Emprise au sol**

**Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 1)**

**Les abords (soutènement, emmarchements, talutages, ...) devront impérativement faire l'objet d'une étude approfondie et figurer clairement sur le dossier de demande de Permis de Construire.**

### **1.5-Hauteur des constructions**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 1)

***La hauteur maximale des bâtiments annexes implantés en limite de lot, ne peut dépasser 3,50 m à l'aplomb de cette limite. Cette règle ne s'applique pas aux car-ports.***

## **ARTICLE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 2)

### **2.1-Façades : matériaux, couleurs et ravalement**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 2)

***Les abris de jardin seront édifiés :***

***-soit avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale, s'ils y sont accolés,***

***-soit en bois, ou en agglomérés avec bardage bois, s'ils sont décollés de la construction principale.***

### **2.2-Couvertures, toitures**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 2)

### **2.3-Clôtures**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 2), au Plan des espaces verts (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

***Pour la constitution des haies en limite de lot, les Acquéreurs devront choisir dans la liste de végétaux définie par le Lotisseur en Annexe A2.***

#### **2.3.1-Clôtures en façade des voies internes au lotissement ouvertes à la circulation automobile et en bordure des espaces communs (allées piétonnes et bassin de rétention)**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 2), au Plan des espaces verts (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

***Les clôtures seront constituées par une haie arbustive formant écran, d'une hauteur de 1,60 m maximum et d'une largeur de 1,00 m comptée à partir de la limite de propriété, qui sera plantée en Domaine Privé par les Acquéreurs et qui pourra être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie. Cette haie arbustive ne sera pas imposée à l'arrière du muret réalisé par le Lotisseur dans les angles des lots 3, 5, 6, 10 et 11.***

***Pour la constitution de cette haie, les Acquéreurs devront choisir dans la liste de végétaux définie par le Lotisseur en Annexe A2.***

### **2.3.2-Clôtures en façade des rues des Etangs et du Mont Saint Michel**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 2), au Plan des espaces verts (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

***Les clôtures seront constituées par un muret d'une hauteur de 0,80m maximum surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc ...), d'une hauteur de 1,60 m maximum.***

**La clôture sera à la charge des Acquéreurs et ne devra en aucun cas être doublée par une haie.**

### **2.3.3-Clôtures pour les autres limites**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4-« Clôture en limite séparative » de la zone UE), au Plan des espaces verts (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

### **2.4-Autres éléments**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 2)

***Certains lots pourront être pré-terrassés (en tout ou partie) par le lotisseur dans le cadre des travaux de viabilité du lotissement. Dans tous les cas, que le lot ait été terrassé ou non par le lotisseur, il appartiendra à l'acquéreur du lot d'effectuer ses propres sondages et investigations afin de connaître l'altitude du « bon sol » et d'adapter les fondations de sa(ses) construction(s) en conséquence.***

***L'architecture des constructions telles que les colonnes (de type grec ou américain), cariatides, chalet, maison régionale (basque, vendéenne,...), yourte, conteneurs (de type conteneur de transport logistique) sont interdites.***

### **ARTICLE 3 – QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 3)

Toute construction nouvelle présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>, la mise en place d'un dispositif de récupération des eaux de pluies d'une capacité supérieure ou égales à 300 L et pouvant être utilisé pour des usages extérieurs à l'habitation sans dispositif de pompage est requise. La mise en place d'une cuve de récupération enterrée de capacité supérieure visant notamment des usages internes à l'habitation (WC, nettoyage des sols..) est autorisée sous réserve de respecter certaines prescriptions techniques (cf article 3-qualité environnementale des constructions de la zone UE du PLUi).

***La fourniture et la mise en œuvre de cette citerne seront à la charge des Acquéreurs.***

***Le propriétaire devra procéder à l'entretien régulier de cette installation pour assurer son parfait fonctionnement.***

#### ARTICLE 4 – TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 4)

#### ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 2 de la zone UE-section UE2, article 5) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

***Il devra être réalisé sur chaque lot, une aire de stationnement non close sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra obligatoirement laisser, par logement, une largeur non close de 5.00 m minimum et de 6.00 m maximum en bordure de voie pour permettre l'accès direct à cette aire de stationnement. La profondeur de cette aire de stationnement sera au minimum de 5.00 m, tout débordement de véhicule sur la voie publique (chaussée, trottoir ou espaces verts) est interdit.***

***La réalisation de cette aire de stationnement sera à la charge de l'acquéreur.***

***Pour les lots 13 à 17 inclus, les dimensions à respecter pour l'aire de stationnement seront de 6 m de largeur et 5 m minimum de profondeur.***

***Ces dispositions ne concernent pas l'îlot où une seule une aire non close sur rue sera imposée conformément au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)***

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 3 de la zone UE-section UE2, article 1) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

#### **1.1-Desserte**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 3 de la zone UE-section UE2, article 1) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

#### **1.2-Accès**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 3 de la zone UE-section UE2, article 1) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

***Les accès doivent être aménagés en tenant compte des équipements prévus par le Lotisseur (coffrets électriques, bornes télécom, éclairage public, mobilier urbain, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article « 5-stationnement » de la section 2 du présent règlement.***

***Les accès véhicules aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots, voir sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).***

***Le positionnement des accès a été défini en fonction de l'orientation du terrain et des conditions de manœuvre des véhicules en entrée / sortie au lot.***

***Chaque lot aura un unique accès automobile qui correspondra également à l'aire de stationnement non close sur rue telle que définie à l'article « 5-stationnement » de la section 2 du présent règlement.***

#### **1.3-Collecte des déchets**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 3 de la zone UE-section UE2, article 1) et à l'article 18-Déchets ménagers du Cahier des Charges (pièce A3)

### **ARTICLE 2 – RESEAUX PUBLICS D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 3 de la zone UE-section UE2, article 2), au plan projet réseaux souples (Pièce PA8b) et au programme des travaux (pièce PA8c)

### ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 3 de la zone UE-section UE2, article 3), au plan projet réseaux souples (Pièce PA8a) et au programme des travaux (pièce PA8c)

#### 3.1-Assainissement des eaux pluviales

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 3 de la zone UE-section UE2, article 3), au plan projet réseaux souples (Pièce PA8a) et au programme des travaux (pièce PA8c)

#### 3.2-Assainissement des eaux usées

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 3 de la zone UE-section UE2, article 3), au plan projet réseaux souples (Pièce PA8a) et au programme des travaux (pièce PA8c)

***Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.***

***En cas de demi-niveau, le concepteur devra s'assurer des possibilités de raccordement aux réseaux eaux pluviales et eaux usées.***

#### 3.3-Electricité

***Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité***

### ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, RESEAU DE CHALEUR, ECLAIRAGE PUBLIC,...)

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (section 3 de la zone UE-section UE2, article 4), au plan projet réseaux souples (Pièce PA8a) et au programme des travaux (pièce PA8c)

### ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL

***Pour le présent lotissement, il sera appliqué une Surface de Plancher maximum de 3 900m<sup>2</sup>.***

***La surface de plancher maximale affectée par lot sera de 200m<sup>2</sup>.***

***La surface de plancher maximale affectée à l'îlot sera de 500m<sup>2</sup>.***

**ARTICLE 9 - NOTAIRE**

*Le présent règlement sera déposé en l'étude du Notaire désigné par le Lotisseur.*

Fait à CHANGE, le 24 Novembre 2021

**SELARL Kaligeo  
Auteur du Projet**



**Représentée par  
Franck LE BOULANGER,  
Géomètre-Expert-Foncier Associé  
Maître d'œuvre en Urbanisme & VRD**

