



Mise en concordance de quatre cahiers des charges de lotissements avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Pièce 2.5 Cahier des charges du lotissement « Nord » du Bourg (1er échelon) modifié

Le cahier des charges collationné par Maître Francis JAN, Notaire à TREFFENDEL, le 16 août 1966 comprend quatre chapitres :

- Chapitre I : Désignation du terrain à lotir
- Chapitre II : Etablissement du droit de propriété
- Chapitre III : Charges et conditions de vente
- Chapitre IV : Règlement du lotissement

Il est proposé de mettre en compatibilité les chapitres III et IV et uniquement :

- Chapitre III – article quatorzième : clôtures des terrains et ouvertures
- Chapitre IV – Titre premier
- Chapitre IV – Titre deuxième

CHAPITRE TROISIEME CHARGES ET CONDITIONS DES VENTES

Les articles un à treize ainsi que quinze à vingt sont inchangés

Article quatorzième.- CLOTURE DES TERRAINS ET OUVERTURES :
En rive des voies publiques, avenues, rues, parkings et places, ainsi qu'en limite séparative des lots, sur la largeur des marges de reculement, les clôtures seront édifiées par la Commune et remboursées par versement des propriétaires dans la Caisse de Mr le Percepteur de Mordelles, dans le délai de un mois à compter de la demande qui en sera faite.

Il en sera de même des portails et portillons.

Les clôtures bordant les sentiers et terrains divers réservés par la Commune seront entièrement à la charge des propriétaires intéressés.

Les clôtures communes à deux ou plusieurs lots seront mitoyennes et établies à frais communs. Au cas où le propriétaire d'un lot serait conduit à exécuter des clôtures mitoyennes avant que le ou les lots contigus soient vendus, il paiera la totalité des clôtures, mais les acquéreurs voisins devront lui rembourser la part leur incombant dans le délai de trois mois après la signature de leur contrat d'acquisition.

Les clôtures, à construire en rive des lots formant limites du lotissement, seront à la charge du propriétaire de chaque lot intéressé.

Les clôtures pourront être modifiées en conformité avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole applicable à la commune de Le Rheu (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu qui s'y substituerait).

N° 34

CHAPITRE QUATRIEME
RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Pour clôturer le présent cahier des charges, il est ici rapporté les conditions particulières sous lesquelles a été créé le premier échelon du lotissement NORD faisant l'objet du présent acte, telles qu'elles figurent au projet de lotissement en date du vingt-neuf Décembre mil neuf cent soixante-quatre, énoncé en l'exposé figurant en tête des présentes et qu'elles ont été approuvées par arrêté de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine en date du huit Juin mil neuf cent soixante-cinq, après avoir été vérifiées par l'Ingénieur d'Arrondissement des Travaux Publics de l'Etat le dix Février mil neuf cent soixante-cinq; lequel cahier des charges avait été présenté par l'Ingénieur en Chef des Travaux Publics de l'Etat à Rennes le vingt Février mil neuf cent soixante-cinq et accepté par Monsieur le Maire de LE RHEU le vingt-sept Février mil neuf cent soixante-cinq aux termes d'une délibération du conseil Municipal en date du même jour.

Titre Premier

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article un.- CHAMP D'APPLICATION : Le présent règlement fixe, dans les limites définies par les décrets 58-1466 du trente et un Décembre mil neuf cent cinquante-huit et 59-898 du vingt-huit Juillet mil neuf cent cinquante-neuf, les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement NORD du bourg de la commune de LE RHEU.

Il complète le cahier des charges portant la date du vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-quatre établi pour ledit lotissement et reproduit ci-dessus.

Il est opposable à quiconque possède ou occupe à bon droit ou sans titre un lot.

Article deux.- AFFECTATION ET UTILISATION DES LOTS : Les lots auront la seule affectation prévue au paragraphe premier du chapitre un du présent acte (maisons individuelles ou immeuble collectif).

Ils ne pourront être utilisés :

- à des fins agricoles,
- à l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux ou de minerais,
- au camping, caravanning ou au stationnement des nomades,
- comme entrepôts, lieux de dépôts temporaires ou permanents, décharges,
- et au stationnement des caravanes, bateaux et tous véhicules à l'exclusion des automobiles.

La destination des terrains formant le lotissement pourra être modifiée en conformité avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole applicable à la commune de Le Rheu (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu qui s'y substituerait).

~~Article trois.- CONSTRUCTIONS AUTORISEES : Seules seront autorisées les constructions destinées à l'habitation.
 Tout débit de boissons à consommer sur place est interdit.
 L'ouverture de commerce de détail ou d'atelier artisanaux pourra être autorisée sur certains lots, à condition que l'acquéreur le demande au Maire, lors de l'acquisition, en précisant la nature du commerce ou de l'artisanat.~~

La destination des terrains formant le lotissement pourra être modifiée en conformité avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole applicable à la commune de Le Rheu (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu qui s'y substituerait).

~~Article quatre.- PERMIS DE CONSTRUIRE - CERTIFICAT DE CONFORMITE : Tout acquéreur de lot est tenu de solliciter l'autorisation de construire.
 Aucune construction ayant un caractère provisoire ne pourra être autorisée.
 Suivant les dispositions de l'article neuf du décret n° 59- 898 du vingt-huit Juillet mil neuf cent cinquante-neuf, aucun permis de construire ne sera accordé pour des constructions non conformes aux prescriptions du plan-masse, et du règlement du lotissement. Des dérogations ne pourront être obtenues qu'à la suite d'une révision du présent règlement par décision du Conseil Municipal approuvée par Mr le Préfet.
 Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après achèvement complet de la construction, des clôtures à faire directement par l'acquéreur, de l'aménagement de la zone de recul et de l'exécution des différentes prescriptions comprises dans les articles suivants.~~

L'ensemble des constructions doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole applicable à la commune de Le Rheu (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu qui s'y substituerait).

Titre Deuxième
CLAUSES D'URBANISME
Constructions

~~Article cinq.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : Les constructions seront édifiées conformément aux implantations prévues sur le plan-masse. Ces dernières seront matérialisées sur le terrain, par les soins de l'Entrepreneur sous la responsabilité du maître d'oeuvre, par rapport au bornage fait par le Géomètre-Expert foncier. L'ingénieur subdivisionnaire des Ponts et Chaussées ou son représentant, fera, sur la demande du Maire, toutes vérifications utiles.~~

~~Cependant, la largeur indiquée pourra varier de deux mètres au maximum, en plus ou en moins, sans qu'il soit besoin d'obtenir une dérogation. Il en sera de même pour une diminution de la longueur prévue dans la limite maximum de un mètre cinquante centimètres.~~

~~Toute autre modification ou tout changement dans l'implantation donneront lieu à dérogations accordées par arrêté préfectoral après avis favorable du Maire,~~

Aucune modification ne pourra être apportée à la marge de reculement cotée par rapport à la limite de la voie publique,

Toutefois, si, pour une construction à implanter suivant la limite de la voie publique, la prévision d'un escalier extérieur en façade s'avérait nécessaire, un retrait de un mètre sur l'alignement serait admis. Ce retrait, retenu d'ailleurs sur le plan-masse pour certaines constructions n'est pas à considérer comme une marge de reculement.

La marge d'isolement, entre la construction et la limite séparative avec le lot voisin, aura une largeur de trois mètres. Elle

pourra être diminuée pour certains lots à façade réduite ou en bordure de sentier, sans cependant être inférieure à deux mètres. De toutes façons, le prospect entre deux constructions ne devra pas être inférieur à six mètres.

Dans ces marges d'isolement ainsi définies et frappées de servitudes de non-aedificandi, des escaliers en pignon pourront cependant être construits.

L'implantation des constructions devra se faire conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole applicable à la commune de Le Rheu (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu qui s'y substituerait).

Article six.- CARACTERISTIQUES ET TYPES IMPOSES DES CONSTRUCTIONS : Les constructions admises seront, soit :

- des constructions dites libres, en matériaux durs,
- des logements à caractère économique et familial, à choisir dans les plans-types retenus par la commune en fonction des études de masse établies par l'Urbaniste-Conseil communal.

Conformément à la circulaire de Mr le Ministre de la Construction, en date du quinze Avril mil neuf cent soixante et un, une discipline générale d'architecture sera imposée.

À cet effet :

- les plans de constructions libres seront soumis, pour accord préalable, à l'Urbaniste-Conseil, ayant le dépôt en Mairie du dossier de demande de permis de construire;

- les constructions, dites "bungalows", ne comprenant qu'un rez-de-chaussée, pourront être de type-libre.

Les rez-de-chaussée ne seront jamais enterrés. Leurs seuils dépasseront de cinq centimètres (0,05) au moins le niveau haut du trottoir pour les constructions en limite de voirie. Pour celles en retrait, la pente des accès sera à deux centimètres cinq millimètres par mètre (0,025 par mètre) et la revanche des seuils également de cinq centimètres (0,05) au-dessus du niveau haut des accès.

Les murs des constructions mitoyennes pourront être réalisés de deux manières en limite séparative :

- 1°) Construction d'un mur mitoyen en maçonnerie de cinquante centimètres d'épaisseur à deux parements établis à cheval sur la limite séparative, avec interruption de vingt centimètres des planchers en béton armé dans l'intérieur du mur et garnissage du vide par une brique ou des matériaux insonorisants.

- 2°) Construction de deux murs séparatifs individuels d'une épaisseur minimum de quinze centimètres chacun. Ces murs seront librement placés de part et d'autre de la limite séparative en laissant entre eux un vide de cinq centimètres qui sera obligatoirement garni à frais communs de laine de Roche de quarante millimètres afin d'assurer l'isolation phonique des deux bâtiments.

Le choix entre les deux solutions sera déterminé par l'Urbaniste de la commune en fonction des impératifs exigés par le plan-base ou l'aspect général extérieur des constructions.

Immeubles locatifs - Ils répondront, au minimum, au caractère des Habitations à Loyer Modéré, seront soumis à toutes les prescriptions d'esthétique concernant les constructions libres et étudiées suivant les directives de l'Urbaniste-Communal.

Toutes les constructions seront obligatoirement réalisées sous le contrôle d'un architecte ou d'un maître d'oeuvre en bâtiment, assuré pour sa responsabilité professionnelle et décennale, et chaque construction individuelle ne comportera qu'un logement.

Les caractéristiques des constructions devront être conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole applicable à la commune de Le Rheu (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu qui s'y substituerait).

Article sept.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Constructions individuelles

En dehors des bungalows, les constructions isolées ou jumées comprendront un rez-de-chaussée et un étage, avec possibilité d'aménager les combles en pièces habitables.

En cas d'accolement d'une construction libre et d'un logement économique et familial, les hauteurs seront particulièrement étudiées par l'Urbaniste Conseil communal, avec d'obtenir un ensemble harmonieux.

La hauteur des constructions individuelles, mesurée du sol naturel à l'égoût de la toiture, n'excèdera pas le double de la largeur d'isolement sur limites latérales des lots et en aucun cas elle ne sera supérieure à sept mètres.

Ensemble collectif

L'immeuble collectif ne comportera qu'un rez-de-chaussée et deux étages.

Le prospect, par rapport à la limite du fond de lot, ne devra pas être inférieur à la hauteur du bâtiment diminuée de quatre mètres.

La hauteur des constructions devra être conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole applicable à la commune de Le Rheu (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu qui s'y substituerait).

Article huit.- ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Les façades latérales et les façades postérieures de tous les immeubles seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents devront être également traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que les façades principales.

Toutes les constructions seront en matériaux durs, les parties avec des murs de brique recevront un jetis à grain fin, afin de ne pas laisser celles-ci apparentes.

Les souches de cheminées seront également recouvertes d'un jetis, identique à celui prévu pour les murs principaux.

Les divers soubassement des constructions dans une même rue devront être édifiés avec les mêmes matériaux de même couleur. En cas de construction libre, la nature du soubassement sera déterminée avec l'accord de l'Urbaniste communal.

Les mortiers pour jointoiement et enduits seront, soit :

- de ciment blanc, pour les joints,
- et de ciment-pierre "Poliet et Chaussen", n° 1107 pour le ...

... ou de marques et de teintes similaires.

Les règles d'aspect seront appliquées selon les directives de l'Urbaniste-Communal, soit par rue, soit par groupe, soit par bloc de maisons mitoyennes, suivant les nécessités pratiques de l'ensemble à réaliser.

La pente des toitures sera égale ou supérieure à quarante-deux degrés.

Toutes les couvertures seront en ardoises d'Angers ou de Floürmel. Les ardoises dites de "grand modèle garré" ne pourront être employées.

Les constructions jumelées seront couvertes en ardoises de même provenance et de mêmes dimensions.

Les faitages en terre cuite seront vernissés noirs ou vieillies dans la masse.

Les corniches et faitage des maisons mitoyennes devront régner à une même hauteur, pour un même bloc de maison. En cas où la pente du terrain rendrait obligatoire un décrochement entre chaque maison, les cotes de hauteur seront étudiées par l'Urbaniste-Conseil, afin que le bloc reste harmonieux.

LA COULEUR DES MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES sera par groupe de maisons, précisée par l'Urbaniste-Conseil après présentation d'échantillons de couleurs, tant lors de la construction que lors de l'entretien et du ravalement.

Le bois verni, notamment pour les constructions libres, sera admis.

Pour la bonne tenue du lotissement, les menuiseries et ferronneries extérieures seront repeintes tous les cinq ans.

Pour les types de constructions à caractère économique et familial, il sera prévu exclusivement des volets de bois d'un modèle déterminé par l'Urbaniste-Conseil.

Pour les constructions libres, pourront être admises les fermetures à lamelles en bois telles que les volets roulants à manœuvre intérieure et les persiennes repliables en accordéon.

Les bannes ou stores en toile protégeant du soleil seront admis.

Les blocs de deux ou trois maisons mitoyennes seront obligatoirement réalisés par les mêmes entreprises de maçonnerie, ravalement et couverture, afin de garantir l'homogénéité de réalisation.

L'aspect des constructions devra être conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole applicable à la commune de Le Rheu (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu qui s'y substituerait).

Article neuf.- CONSTRUCTIONS ANNEXES : Aucune construction annexe, telle que : buanderie, débarras ou petit atelier, ne sera autorisée en dehors de la construction principale.

Les garages seront à l'intérieur des constructions. Toutefois pour celles dites libres, ils pourront être accolés, à condition que les largeurs des marges d'isolement prévues au plan-masse soient respectées. Ils pourront être extérieurs pour les "bungalow".

Les marges d'isolement jumelées pourront être garnies par une pergola si les deux propriétaires intéressés sont d'accord pour la faire régner d'une maison à l'autre.

L'ELEVAGE DES ANIMAUX DOMESTIQUES, poules, lapins, pigeons, canards, etc.. EST INTERDIT.

Les fils de séchage du linge, en fer galvanisé avec tendeurs ou en matière plastique, seront supportés par des poteaux en béton et dirigés perpendiculairement à la rue, de la construction vers le fond du jardin. Pour être dissimulés à la vue des passants, ils ne pourront déborder dans les marges d'isolement et la partie des jardins leur faisant suite.

Sont autorisées les citernes pour recueillir les eaux de pluies, d'une capacité maximum de deux mètres cubes. Enterrées, elles seront en maçonnerie ou en béton armé, étanche et couvertes.

Les constructions annexes devront être conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole applicable à la commune de Le Rheu (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu qui s'y substituerait).

Article dix.- CLOTURES :

A- Les clôtures, édifiées par la Commune, étudiées par l'Urbaniste communal par groupe et par rue, seront acceptées par la municipalité.

B- EN limite séparative des lots, au delà des marges de recullement, en fond des lots, en rive des sentiers, terrains de jeux et autres terrains réservés par la Commune, la clôture admise sera composée de panneaux en béton armé, de cinquante centimètres de hauteur, avec chapéon en béton moulé, surmonté sur un mètre de hauteur, soit par un grillage simple torsion, galvanisé ou plastifié soit par un treillage en bois de types admis, fixés sur trois rangs de fil de fer galvanisé lisse, avec tendeurs, passant dans des poteaux en béton armé, teints en blanc et espacés de deux mètres en moyenne.

Toutes ces clôtures seront, si possible, doublées de haies taillées, dont la hauteur sera de un mètre cinquante centimètres au maximum, et entretenues en bon état.

Les lots, dont la construction ne sera en retrait que de un mètre sur l'alignement (constructions avec escalier en façade), ne seront pas clos en rive de la voie publique. Pour délimiter la partie lui appartenant, chaque propriétaire sera autorisé à construire une petite murette en béton enduit, à arêtes arrondies, de vingt centimètres au-dessus du niveau du trottoir et de dix centimètres d'épaisseur, avec retours arrondis vers la façade de la maison pour ménager les passages vers les accès.

Pour isoler les cours, à condition que la distance de la façade arrière de la construction du fond de la parcelle soit au moins égale à douze mètres, est autorisée la construction, en prolongement du mur mitoyen, sur une longueur maximum de quatre mètres à partir de celui-ci, et une hauteur de deux mètres, soit d'un mur plein en maçonnerie de même nature que le soubassement des constructions en agglomérés ou en briques avec enduit sur les deux faces, soit d'un mur en plaques de ciment.

LE CERTIFICAT DE CONFORMITE NE SERA DELIVRE QU'APRES CONSTRUCTION DES CLOTURES A EDIFIER PAR LES PROPRIETAIRES, suivant les prescriptions ci-dessus.

Les clôtures devront être conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole applicable à la commune de Le Rheu (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu qui s'y substituerait).

Article onze.- OUVERTURES SUR LES VOIES PUBLIQUES : Les portails et portillons seront construits par la Commune suivant des modèles étudiés par l'Urbaniste-Communal et acceptés par la municipalité.

Toutes les constructions n'ayant qu'un recul que de un mètre sur l'alignement (construction avec escalier en façade), les portails seront placés en prolongement de la façade.

Les seuils des portails et des portillons seront arasés à cinq centimètres au-dessus du niveau haut du trottoir, ou du passage pour ceux en retrait de un mètre, objet du paragraphe précédent.

Dans un même bloc de maisons, les portes de garages seront, dans la mesure du possible jumelées, pour réduire le nombre de surbaissés dans la bordure de trottoir.

Les vantaux des portes et portails ne pourront se développer vers l'extérieur, sur la voie publique.

La saillie maximum des marches ou seuils sera de cinq centimètres sur le parement des façades.

Le nivellement des seuils de portails et portillons, tant en limite de la voirie qu'en retrait, sera vérifié par l'Ingénieur Subdivisionnaire des Ponts et Chaussées, ou son représentant, à la demande du propriétaire ou du maître d'oeuvre. Aucune construction ne pourra être commencée préalablement à cette vérification.

Les ouvertures sur les voies publiques devront être conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole applicable à la commune de Le Rheu (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu qui s'y substituerait).

Article douze.- PLANTATIONS : Les marges de reculemant des constructions, par rapport à la voie publique, et celles d'isolement, seront traitées uniquement en jardin d'agrément. Le sol non planté de ces marges sera sablé, gravillonné ou dallé, soigneusement entretenu et sans aucun dépôt.

Dans les angles de chaque carrefour, entre les constructions et la voie publique, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes ne sera autorisée. Seules, des fleurs ou plantes à tiges de quatre vingt dix centimètres maximum au-dessus du niveau de la chaussée, seront tolérées.

Les jardins utilitaires, derrière les maisons, pourront être dissimulés dans la largeur des marges d'isolement, par une haie vive taillée à un mètre cinquante centimètres de hauteur et plantée suivant l'arrière des maisons. Pour laisser un passage, elle sera en deux parties, parallèles à l'alignement et disposées en quinconce.

Conformément aux prescriptions du Plan Régional, il devra être planté un arbre par cent mètres carrés de jardin (arbres de haute tige).

Le certificat de conformité ne sera délivré qu'après vérification des prescriptions incombant aux propriétaires.

Les plantations devront être conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole applicable à la commune de Le Rheu (ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu qui s'y substituerait).

Les articles 13 « Dépôt de matériaux » et 14 « contrôle des clauses d'urbanisme » sont inchangés. Les titres III « Clauses de viabilité » et IV « Clauses diverses » du chapitre IV sont inchangés.